



C.P.A. Rudy Chunga Mendoza
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Cdla. Coviem Mz. 19 villa 03
Telef.: (593) 042556326
Telef.: (593) 0989263935
Email: cparudychunga@gmail
Guayaquil – Ecuador

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los Auditores Independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.

Opini3n

He auditado los estados financieros de MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A. (La Compa1a) que comprenden el estado de situaci3n financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el a1o terminado en esa fecha, as1 como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las pol1ticas contables significativas.

En mi opini3n, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situaci3n financiera de MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A. al 31 de diciembre del 2018 y el desempe1o de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el a1o terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opini3n

Mi auditor1a fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditor1a (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe m1s adelante en la secci3n *"Responsabilidades del auditor en relaci3n con la auditor1a de los estados financieros"*.

Considero que la evidencia de auditor1a que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opini3n de auditor1a.

Independencia

Soy independiente de MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A. de conformidad con el C3digo de 1tica para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de 1tica para Contadores y he cumplido con mis responsabilidades 1ticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra informaci3n

La Administraci3n es responsable por la preparaci3n de otra informaci3n. Otra informaci3n comprende el Informe Anual del Presidente Ejecutivo – Gerente General, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditor1a sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditor1a.

Mi opini3n sobre los estados financieros de la Compa1a, no incluye dicha informaci3n y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusi3n sobre la misma.

En conexi3n con la auditor1a de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe Anual del Presidente Ejecutivo – Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta informaci3n contiene inconsistencias materiales en relaci3n con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditor1a, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basado en el trabajo que he efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluyo que existen inconsistencias materiales de esta información, debo reportar este hecho. No tengo nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identifiqué y valoré los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

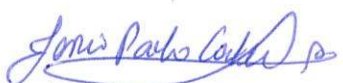
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la entidad, determiné los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describo estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine qué asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

Rudy Chunga Mendoza, CPA
Registro No.: SCV – RNAE – 936

Guayaquil, 19 de septiembre del 2019

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares)

	<u>Notas</u>	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalente de efectivo		1,697
Cuentas por cobrar	4	10,441
Total activo		<u><u>12,137</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Otras cuentas por Pagar		832
Total Pasivo		<u>832</u>
PATRIMONIO		
Capital social		800
Reserva Legal		735
Reserva Especial		8,249
Resultado del Ejercicio		1,522
Total Patrimonio		<u>11,305</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>12,137</u></u>


Ing. Jessica Castillo Silva
Gerente General


CPA. Betty Benalcázar B.
Contador

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares)

INGRESOS

Ingresos ordinarios (neto)	51,527.88
Otros ingresos	-
	51,528

GASTOS ADMINISTRATIVOS

49,034

GASTOS FINANCIEROS

95

49,129

**Utilidad antes de provisión para
participación a trabajadores e
impuesto a la renta**

2,399

Provisión para Participación a trabajadores

360

Provisión para impuesto a la renta

518

Utilidad neta

1,522


Ing. Jessica Castillo Silva
Gerente General


CPA. Betty Benalcázar B.
Contador

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDESA INMOARGUDESA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en miles de dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA ESPECIAL	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	735	6,614	1,635	9,783
Movimiento del año	-	-	1,635	(1,635)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1,522	1,522
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	735	8,249	1,522	11,305



Ing. Jessica Castillo Silva
Gerente General



CPA. Betty Benítez B.
Contador

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad - Pérdida Neta 1,522

VARIACIONES EN LAS CUENTAS OPERATIVAS

Disminución cuentas por cobrar 1,998

Aumento cuentas por pagar (5,022)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación **(1,502)**

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Saldos al inicio del año 3,199

Saldos al final del año 1,697


Ing. Jessica Castillo Silva
Gerente General


CPA. Betty Benalcázar B.
Contador

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.2 Constitución y operaciones-

La compañía fue constituida, mediante escritura pública en el cantón Guayaquil, el 26 de febrero del 2016 con el objeto principal de dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

1.3 Situación financiera del país –

Durante el año 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, una de las principales fuentes de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado los niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en Junio del 2018, a partir de Noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función del peso de los productos importados.

1.4 Empresa en funcionamiento –

La preparación de los estados financieros se realizó sobre la base de negocio en marcha. Se determinó que no existe incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan aportar duda significativa sobre la posibilidad de que la Entidad siga funcionando normalmente. Los juicios por los cuales se determinó que la Compañía es un negocio en marcha, son relativos a la evaluación de la situación financiera actual, sus intenciones actuales y el resultado de las operaciones.

1.5 Aprobación de estados financieros –

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de abril del 2019 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2018.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

a. Marco normativo de información financiera

Los presentes estados financieros de **MANDATO INMOBILIARIO ARGUDESA INMOARGUDESA S.A.**, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Compañía y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

c. Enmiendas, mejoras e interpretaciones

El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de Enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17	1 de Enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de Enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de Enero del 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 " Contrato de Seguros"	1 de Enero del 2019

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

En relación a las NIIF 15 y 9; la Administración informa que basada en una evaluación general no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía se registran en el momento de la emisión de la facturación, el cual coincide mayormente con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño, el precio de la transacción es previamente pactado con sus Clientes y no existen costos incurridos para obtener los contratos; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma; y, ii) NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la Cartera por cobrar a sus Clientes que se liquidan hasta en un promedio de 90 días y que históricamente no han presentado deterioro.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden

transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor también se incluyen los sobregiros bancarios.

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes y Otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que le sean directamente imputables, y posteriormente a costo amortizado. Para los créditos comerciales con vencimiento inferior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las deudas financieras a corto y largo plazo, Cuentas por pagar a Proveedores, Cuentas por pagar a Compañía Relacionada y Otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo para vencimientos mayores a 365 días. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas locales de sus bienes realizados en el curso normal de sus operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 90 días) menos la provisión por deterioro.

(ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos a proveedores, préstamos a funcionarios y empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Endeudamiento financiero: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado

de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en el rubro Pasivos acumulados.

- (ii) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 120 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos por pagar por provisiones de gastos, así como aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social pendientes de pago. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.4.3. Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2018 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes considerando dicho análisis y se presenta en el estado de situación financiera.

2.4.4. Baja de activos y pasivos financieros –

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Activos pagados por anticipado –

Se registra este activo cuando los pagos por servicios (alquileres y garantías) se hayan realizado antes de que se reciban los mismos. En este caso, se espera recibir los servicios dentro de doce meses. Por la naturaleza de las transacciones éstos activos no califican como activos intangibles ni diferidos.

2.6. Activos intangibles –

Reconocimiento –

Son reconocidos cuando son. i) identificables para la Compañía, ii) posee el control sobre el recurso en cuestión y iii) existan beneficios económicos futuros.

i) Un activo es identificable si:

(a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o

(b) surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

ii) Una entidad controlará un determinado activo siempre que tenga el poder de obtener los beneficios económicos futuros que procedan de los recursos que subyacen en el mismo, y además pueda restringir el acceso de terceras personas a tales beneficios.

iii) Entre los beneficios económicos futuros procedentes de un activo intangible se incluyen los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de productos o servicios, los ahorros de costos y otros rendimientos diferentes que se deriven del uso del activo por parte de la entidad.

Medición inicial –

Un activo intangible se medirá inicialmente por su costo, y se reconocerá si, y sólo si:

(a) Es probable que los beneficios económicos futuros, que se han atribuido al mismo fluyan a la Entidad; y

(b) El costo del activo puede medirse con fiabilidad.

La entidad evaluará la probabilidad de obtener beneficios económicos futuros utilizando hipótesis razonables y fundadas que representen las mejores estimaciones de la gerencia respecto al conjunto de condiciones económicas que existirán durante la vida útil del activo.

Medición posterior –

La entidad elegirá como política contable entre el modelo del costo del párrafo o el modelo de revaluación. Si un activo intangible se contabiliza según el modelo de revaluación, todos los demás activos pertenecientes a la misma clase también se contabilizarán utilizando el mismo modelo, a menos que no exista un mercado activo para esa clase de activos.

Una clase de activos intangibles es un grupo de activos que tienen similar naturaleza y utilización en las operaciones de la entidad. Las partidas pertenecientes a la misma clase de activos intangibles se revaluarán simultáneamente para evitar revaluaciones selectivas de activos, y también que los importes de los activos intangibles en los estados financieros representen una mezcla de costos y valores referidos a fechas diferentes.

a) Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

b) Modelo de revaluación

Con posterioridad al reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la amortización acumulada, y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que haya sufrido. Para fijar el importe de las revaluaciones según NIC 38, el valor razonable se medirá por referencia a un mercado activo. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros del activo, al final del periodo sobre el que se informa, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable.

Vida útil –

Una entidad evaluará si la vida útil de un activo intangible es finita o indefinida y, si es finita, evaluará la duración o el número de unidades productivas u otras similares que constituyan su vida útil. La entidad considerará que un activo intangible tiene una vida útil indefinida cuando, sobre la base de un análisis de todos los factores relevantes, no exista un límite previsible al periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para la entidad.

Valor residual –

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía es igual a cero.

2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación (propiedad, planta y equipo) y amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedad, planta y equipo, y activos intangibles).

2.8. Beneficios a los empleados –

- a) **Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del gasto operativo.
 - ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.9. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus bienes en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.11. Costos y gastos operativos –

Los costos y gastos operativos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de esta cuenta está compuesto como sigue:

Otras cuentas por cobrar	10,342.12
Credito Fiscal	98.79
Total	10,440.91

5. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2019 y la fecha de preparación de estados financieros (15 de marzo 2019) no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que en opinión de la Administración, puedan afectar de manera significativa sus saldos e interpretaciones.

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.

**INFORME DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS SOBRE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
Y OTROS DELITOS.**

POR EL AÑO 2018.

INFORME DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, POR EL AÑO 2018.

A los Accionistas de

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.

Guayaquil, 19 de septiembre del 2019.

1. Hemos realizado los procedimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 y acordados con la Administración de MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A., mediante Contrato de Prestación de Servicios. Tales procedimientos son realizados con el propósito de asistir a la Compañía en la verificación del cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCV.DSC.14.009. La aplicación de los procedimientos acordados fue llevada a cabo de conformidad con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4400 Compromisos para Efectuar Procedimientos Acordados Relacionados con Información Financiera. La suficiencia de los procedimientos acordados es exclusiva responsabilidad de la Compañía; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los mismos, ya sea para el propósito para el cual este informe ha sido requerido o para cualquier otro propósito.
2. Los procedimientos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de estos procedimientos se presentan a continuación:
 - 2.1 **Procedimiento aplicado:**
 - 2.1.1 Solicitar el oficio de calificación del oficial de cumplimiento por parte de la UAF (Unidad de Análisis Financiero) y su respectivo código de registro.
 - 2.1.2 **Resultados de los procedimientos aplicados**

Oficio No. 2019-000263,
Oficial de cumplimiento: Jessica Castillo Silva
Código de Registro 22770.
 - 2.2 **Procedimiento aplicado**
 - 2.2.1 Solicitar el manual de prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
 - 2.2.2 Solicitar la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de dicho Manual.
 - 2.2.3 Observar que dicho manual cuente con los requisitos mínimos establecidos de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de las "Normas para prevención de Lavado de Activos, el financiamiento del Terrorismo y otros Delitos", expedidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. De manera específica observar la existencia de procedimientos relacionados con:

A los Accionistas

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.

Guayaquil, 19 de septiembre del 2019

- 2.2.3.1 Vinculación de nuevos clientes, así como confirmar y actualizar la información aportada por los clientes antiguos.
- 2.2.3.2 Conservación y protección de los registros operativos y documentos relacionados con los clientes y aquellos documentos que sean solicitados por las autoridades.
- 2.2.3.3 Definición de los canales de comunicación e instancia de reportes entre el oficial de cumplimiento y demás áreas de la Compañías.
- 2.2.3.4 Atención oportuna a los reportes periódicos de acuerdo a la Ley.
- 2.2.3.5 Detección de señales de alerta de acuerdo a la naturaleza de los productos y servicios que ofrece la Compañía.
- 2.2.3.6 Cumplimiento de las políticas de debida diligencia que adopte el sujeto obligado.

2.2.4 Resultados de los procedimientos aplicados

Al 31 de diciembre del 2018 el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros detalles se encuentra en proceso de elaboración.

2.3 Procedimiento aplicado.

2.3.1 Confirmar si la Junta General de Accionistas o Socios y/o Directorio ha cumplido con las siguientes observaciones:

- 2.3.1.1 Emisión de las políticas generales para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- 2.3.1.2 Aprobación del Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como sus actualizaciones.
- 2.3.1.3 Designación al oficial de cumplimiento, quien deberá tener el perfil y cumplir con los requisitos exigidos para ocupar el cargo; y, removerlo de sus funciones.

2.3.2 Resultados de los procedimientos aplicados

Al 31 de diciembre del 2018 el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros detalles se encuentra en proceso de elaboración.

El oficial de cumplimiento fue designado.

2.4 Procedimiento aplicado.

2.4.1 Solicitar el informe anual de las actividades del oficial de cumplimiento presentado a la Junta General de Accionistas, el cual deberá incluir, al menos lo siguiente:

- 2.4.1.1 Un resumen de las operaciones inusuales e injustificadas comunicadas internamente y/o a la Unidad de Análisis Financiero (UAF)
- 2.4.1.2 Comunicaciones de incumplimientos por parte de los empleados de la Compañía.

2.4.2 Resultados de los procedimientos aplicados

Al 31 de diciembre del 2018 el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros detalles se encuentra en proceso de elaboración.

A los Accionistas
MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.
Guayaquil, 19 de septiembre del 2019

2.5 Procedimiento aplicado

2.5.1 Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- 2.5.1.1 Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
- 2.5.1.2 Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
- 2.5.1.3 Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
- 2.5.1.4 Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

2.5.2 Resultados de los procedimientos aplicados

Al 31 de diciembre del 2018 el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros detalles se encuentra en proceso de elaboración.

2.6 Procedimiento aplicado

- 2.6.1 Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

2.6.2 Resultados de los procedimientos aplicados

Al 31 de diciembre del 2018 el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros detalles se encuentra en proceso de elaboración.

2.7 Procedimiento a Aplicado

2.7.1 Solicitar la matriz de riesgos y observar que contenga al menos los siguientes aspectos:

- 2.7.1.1 Diagnóstico
- 2.7.1.2 Identificación de riesgos
- 2.7.1.3 Medición o evaluación de riesgos
- 2.7.1.4 Adopción de controles y/o medidas preventivas

2.7.2 Resultados de los procedimientos aplicados.

Al 31 de diciembre del 2018 el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros detalles se encuentra en proceso de elaboración.

- 3. Este trabajo especial no constituye una auditoría de los estados financieros de la Compañía, ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de la Compañía. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 4 siguiente.

A los Accionistas

MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A.

Guayaquil, 19 de septiembre del 2019

4. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de MANDATO INMOBILIARIO ARGUDES A INMOARGUDES A S.A. a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales y considerando lo aplicable en las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Atentamente,



Rudy Chunga Mendoza, CPA
Registro No.: SCV – RNAE – 936