

MANDATO INMOBILIARIO, INMOMANDATO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y DEL 2017**

(Expresadas en dólares norteamericanos)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Cuentas por cobrar		-	-
Impuestos corrientes		<u>814,40</u>	<u>1.242,01</u>
		<u>814,40</u>	<u>1.242,01</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	3	645.091,07	1.698.085,08
Inversiones a largo plazo	4	-	4.625,42
ACTIVOS TOTALES		<u>645.905,47</u>	<u>1.703.952,51</u>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Peter Graetzer Delgado
Gerente General



Ing. Estefanía Martínez
Contadora General

MANDATO INMOBILIARIO, INMOMANDATO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y DEL 2017**

(Expresadas en dólares norteamericanos)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Otras cuentas por pagar		35.836,48	36.036,48
PASIVOS NO CORRIENTES			
PTMOS.DE ACCIONISTAS no CORRIENTES	5	111.990,31	543.705,77
PATRIMONIO	6	498.078,68	1.124.210,26
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>645.905,47</u>	<u>1.703.952,51</u>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Peter Graetzer Delgado
Gerente General



Ing. Estefanía Martínez
Contadora General

MANDATO INMOBILIARIO, INMOMANDATO S. A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y DEL 2017
(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias		200,00	38.842,85
(-)Devoluciones		-	-
		<u>200,00</u>	<u>38.842,85</u>
(-)Costo de Ventas		-	-
Utilidad en ventas		<u>200,00</u>	<u>38.842,85</u>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración		-	(59.520,67)
Pérdida en operación		<u>200,00</u>	<u>(20.677,82)</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Otros Ingresos (Egresos) neto		-	-
PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA			
		<u>200,00</u>	<u>(20.677,82)</u>
(-) Participación Laboral		-	-
(-) Impuesto a la Renta	12	(44,00)	-
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO		<u>156,00</u>	<u>(20.677,82)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Peter Graetzer Delgado
Gerente General



Ing. Estefanía Martínez
Contadora General

MANDATO INMOBILIARIO, INMOMANDATO S. A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y DEL 2017

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Resultados acumulados	TOTAL
Saldos al final del año 2016	800,00	33,37	1.169.993,35	(25.938,64)	1.144.888,08
Resultado del ejercicio	-	-	-	(20.677,82)	(20.677,82)
Saldos al final del año 2017	800,00	33,37	1.169.993,35	(46.616,46)	1.124.210,26
	-	-	(626.287,58)	-	(626.287,58)
Resultado del ejercicio	-	-	-	156,00	156,00
	800,00	33,37	543.705,77	(46.460,46)	498.078,68

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Peter Graetzer Delgado
Gerente General



Ing. Estefanía Martínez
Contadora General

MANDATO INMOBILIARIO INMOMANDATO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y DEL 2017

(Expresado en dólares norteamericanos)

	<u>2018</u>	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:		
Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Utilidad Neta del Período	<u>156,00</u>	<u>(20.677,82)</u>
Depreciación del Mobiliario y equipo	-	58.499,67
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
Cuentas por Cobrar	427,61	47.718,71
Cuentas por Pagar	(200,00)	(527,33)
Prestaciones y beneficios sociales	-	-
Total de Ajustes a la utilidad neta	<u>227,61</u>	<u>47.191,38</u>
	227,61	105.691,05
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	383,61	85.013,23
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Retiro de otras inversiones a largo plazo	4.625,42	
Adiciones en Propiedad, planta y equipo (Neto)	<u>1.052.994,01</u>	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	1.057.619,43	-
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Retiro de inmuebles	(626.287,58)	-
Incremento de deuda a largo plazo	<u>(431.715,46)</u>	<u>(85.013,23)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>(1.058.003,04)</u>	<u>(85.013,23)</u>
Incremento neto del efectivo	(0,00)	-
Efectivo al inicio del año	-	-
Efectivo al final del año	<u>(0,00)</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Peter Graetzer Delgado
Gerente General



Ing. Estefanía Martínez
Contadora General

MANDATO INMOBILIARIO, INMOMANDATO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y DEL 2017

(Expresadas en dólares norteamericanos)

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

MANDATO INMOBILIARIO, INMOMANDATO S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde Julio del año 1994, siendo autorizada por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil mediante Resolución No. 94-2-1-1-0003667 del diecinueve de agosto del año 1994 con inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, bajo el Número 12.880, el 29 de agosto de 1994, bajo la denominación de MANDATO INMOBILIARIO, INMOMANDATO S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Guayaquil, el 26 de julio de año 1994.

La Compañía tiene como objeto social, dedicarse a la administración, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales de cualquier género.

La Compañía también se dedica a la constitución de propiedad horizontal sobre edificios ya construidos o en proceso de construcción, y al asesoramiento, intermediación e inversiones en todas las actividades económicas enmarcadas dentro del estatuto. La Compañía dentro de sus medios, podrá realizar todo actos y celebrar todo contrato permitido por la Ley, que tenga relación con su objeto social.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en Guayaquil bajo el Expediente N° 70835 y con el Registro Único de Contribuyentes N° 0991297340001 ante el Servicio de Rentas Internas.

ENTORNO ECONÓMICO

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) presentó en diciembre del año 2018, en Santiago de Chile, el Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe, que analiza en su edición 2018 el desempeño económico de la región durante el año, el contexto internacional, las políticas macroeconómicas que los países han implementado y entrega perspectivas para el año 2019.

En el reporte, el ente proyecta que la economía del Ecuador tendrá un crecimiento de 0,9% el próximo año 2019, por debajo de 1% que se proyecta para el 2018 en su último informe. De acuerdo con el documento, después de Venezuela y Argentina, que decrecerán en -10 % y - 1,8% respectivamente, Ecuador tendría el peor desempeño en América Latina en el año 2019. En tanto, Bolivia y Paraguay tendrían el mejor desempeño con crecimientos esperados en 4,3% y 4,2% respectivamente.

La proyección de crecimiento para la economía ecuatoriana este año se ajustó a la baja en relación a lo que el ente esperaba en abril, cuando estimó que el PIB del Ecuador crecería

un 2% en el 2018. El Gobierno, en su Pro forma 2019, estima que el crecimiento del PIB el próximo año será de 1,43% frente al 2,04% esperado para 2018. El reporte destaca que 2019 se vislumbra como un año en el que lejos de disminuir, las incertidumbres económicas mundiales serán mayores y provenientes de distintos frentes. De ahí que, según el informe, la región crecerá un 1,7%, en un escenario en que las “incertidumbres mundiales serán mayores y provenientes de distintos frentes”.

NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades emitida por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASB).

Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, y son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los estándares o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

b) Base de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador dejó de emitir papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

d) Cuentas por cobrar y Reserva para Cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. Las ventas se realizan con condiciones de facturación a la vista, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses, en el caso de que el crédito se ampliaría más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. De hecho, los contratos estipulan hasta treinta días de crédito normal. Pasado ese plazo, se establece una tasa de interés.

La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado del resultado integral como una provisión para pérdida por deterioro.

e) Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico asignado. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

f) Propiedades

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como propiedad:

1. Uso en los procesos de ventas o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un lapso (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Las propiedades se registran a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente al gasto cuando se incurren.

La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se registran a su costo histórico, más o menos los ajustes a valor razonable, menos la depreciación acumulada.

h) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. Las pérdidas por deterioro en el valor de un activo se reconocen como gasto en el estado del resultado integral.

i) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en la República del Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo Reformado. Todo trabajador que haya laborado veinticinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir, por parte la empresa, una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el código laboral y, al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias así como la anualidad para los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo con las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo con las normas locales o de acuerdo con normas internacionales de contabilidad.

Al cierre del ejercicio 2018, la Compañía ha dejado pendiente el registro de la provisión por este concepto por ausencia de empleados directos.

j) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes inmuebles, material vegetal y servicios se reconocen cuando se entregan los bienes o los materiales y ha cambiado su propiedad, por la inscripción en el Registro de la Propiedad, de las escrituras de compraventa y facturación neta efectiva de los inventarios realizados.

k) Costo de ventas

El costo de ventas es determinado por el valor histórico de los inventarios asignados.

l) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización proporcional de suministros y materiales.

m) Impuesto sobre la Renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto a la renta se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto a la renta de años anteriores.

n) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad, detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en el período presentado en los estados financieros.

o) Transacciones entre empresas vinculadas

Las transacciones entre empresas vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

p) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado del resultado integral.

q) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para los años terminados al 31 de diciembre del 2018, por lo tanto, han sido omitidas en la preparación de estos estados financieros.

NOTA 3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, la composición y movimiento son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propiedades de inversión	-	1.169.993,35
Edificaciones	337.659,70	-
Terrenos	307.431,37	645.091,07
Total Propiedad, mobiliario y equipos	<u>645.091,07</u>	<u>1.815.084,42</u>
(-)Depreciación acumulada	-	(116.999,34)
Saldo neto	<u>645.091,07</u>	<u>1.698.085,08</u>

El movimiento ha sido el siguiente:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo histórico al inicio del año	1.698.085,08	1.756.584,75
(+) Adiciones	-	-
(-) Retiros	(1.052.994,01)	-
Costo al cierre del año	<u>645.091,07</u>	<u>1.756.584,75</u>
(-) Depreciación	-	(58.499,67)
	<u>645.091,07</u>	<u>1.698.085,08</u>

Mediante escritura pública otorgada por la Notaria Vigésima Quinta del Distrito Metropolitano de Quito, el 17 de marzo de 1997 la compañía Mandato Inmobiliario, Inmomodato S.A., adquirió un predio rural, denominado "EL CENSO", ubicado en la parroquia de Tabacundo, Cantón Pedro Moncayo, Provincia de Pichincha con el objetivo de ganar rentas y apreciación del capital. En la actualidad forman un solo cuerpo y tiene una superficie total de diecisiete hectáreas dos mil novecientos metros cuadrados, los cuales están destinados a un contrato de arriendo suscrito en el año 2014, para explotación agrícola.

El inmueble fue ajustado a valor razonable, utilizando el avalúo catastral municipal, en virtud de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir del ejercicio 2012. Sobre el inmueble no existe gravamen alguno.

Durante el año 2015, la Compañía adquirió el predio rural denominado Fantasía, ubicado en el Cantón Pedro Moncayo, con sus usos, costumbres y servidumbres a la Compañía Boutique Flower's S. A., cuyos terrenos están disponibles para la siembra de flores de exportación. No obstante, la coyuntura económica ecuatoriana es poco favorable para el desarrollo de esta actividad, por el momento. El predio carece de gravámenes.

Mediante escritura pública aclaratoria, el predio rústico El Censo, fue adjudicado a la compañía Boutique Flower's S. A., en virtud de una enmienda aclaratoria por aporte de capital a esa compañía, en el año 1997. La Compañía dio de baja esa propiedad, aplicando totalmente al patrimonio, toda vez que la inversión fue transferida en pago a sus accionistas originales.

NOTA 4. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre, la composición y movimiento son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones a Largo Plazo	-	4.625,42
Total	<u>-</u>	<u>4.625,42</u>

NOTA 5. PASIVOS A LARGO PLAZO

El pasivo a largo plazo está compuesto principalmente por deudas que la Compañía mantiene con sus accionistas. Tales saldos no tienen fecha de vencimiento ni carga financiera.

NOTA 6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Pagado - El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 comprende a ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un valor de USD \$ 1.00 cada una.

Reserva Legal - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de la ganancia neta del año a una reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados Acumulados - Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

Impuesto a la renta - La declaración de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República del Ecuador está sujeta a revisión por la autoridad fiscal por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre del 2018.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para el año 2018 es del 22%, para el año 2017 fue del 22%, sobre la totalidad de los ingresos gravables. No obstante, las empresas que reinvierten sus utilidades tienen derecho a una reducción del 10% en la tarifa general. Para tal efecto deberán realizar un aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en el cual se produjeron las utilidades.

NOTA 7. LITIGIOS Y ARBITRAJES

- Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucrada la Compañía

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene juicios de ningún tipo, respecto de los cuales la administración y sus asesores legales, crean necesario registrar una provisión de contingencia de probable ocurrencia.

- Restricciones

Durante el presente ejercicio y el anterior, la Compañía no se encuentra expuesta a restricciones.

NOTA 8. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 15 de abril del 2019, no se produjeron eventos significativos que en opinión de la Gerencia General de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre la situación patrimonial y los resultados, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTA 10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros están pendientes de ser aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su emisión.



Arq. Peter Graetzer Delgado
Gerente General



Ing. Estefanía Martínez
Contadora General
