



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

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

INMOBILIARIA DELGADO 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
INMOBILIARIA DELGADO S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros de INMOBILIARIA DELGADO S.A. (La Compañía) que comprenden el estado de situación 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 año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA DELGADO S.A. al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

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

Independencia

Soy independiente de INMOBILIARIA DELGADO S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y he cumplido con mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IJ-DJDL.G.09.0007619 del 3 de diciembre del 2009, resolvió declarar la Liquidación de INMOBILIARIA DELGADO S.A., el proceso de la mencionada resolución aún no finaliza.

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

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe Anual del Presidente Ejecutivo – Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados

financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, 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 INMOBILIARIA DELGADO 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, 25 de marzo del 2019

INMOBILIARIA DELGADO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares)

Notas

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalente de efectivo	1,426
Cuentas por Cobrar	26,896
Total activo	28,322

PASIVO Y PATRIMONIO

PATRIMONIO

Capital social	800
Aporte futura capitalización	4,522
Resultados acumulados NIIF	55,934
Resultados acumulados	(33,538)
Total Patrimonio	27,719
Total Pasivo y Patrimonio	28,322

INMOBILIARIA DELGADO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares)

INGRESOS ORDINARIOS	-
EGRESOS	-
	<hr/>
Pérdida de operación	-
	<hr/>

INMOBILIARIA DELGADO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en miles de dólares)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	4,522	55,934	(33,301)	(237)	27,719
Movimiento del año	-	-	-	(237)	237	-
Utilidad/Perdida neta	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	4,522	55,934	(33,538)	-	27,719

INMOBILIARIA DELGADO 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

Depreciación -

Utilidad - Pérdida Neta -

VARIACIONES EN LAS CUENTAS OPERATIVAS

Disminución cuentas por cobrar -

Disminución cuentas por pagar -

Efectivo neto proveniente de actividades de operación -

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Saldos al inicio del año 1,426

Saldos al final del año 1,426

INMOBILIARIA DELGADO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones-

La compañía fue constituida, mediante escritura pública en el cantón Guayaquil, el 02 de enero de 1996 con el objeto principal de dedicarse a la compra, venta, administración de bienes inmuebles propios o arrendados.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IJ-DJDL.G.09.0007619 del 3 de diciembre del 2009, resolvió declarar la Liquidación de INMOBILIARIA DELGADO S.A..

1.2 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.

1.3 Empresa en funcionamiento –

Durante el periodo 2018 la compañía no tuvo operaciones, de manera adicional se encuentra en proceso lo resuelto por la Superintendencia de Compañía respecto a la Resolución No. SC-IJ-DJDL.G.09.0007619 del 3 de diciembre del 2009, de declarar la Liquidación de INMOBILIARIA DELGADO S.A..

2. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2019 y la fecha de preparación de estados financieros (21 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.

INMOBILIARIA DELGADO 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

INMOBILIARIA DELGADO S.A.

Guayaquil, 8 de Marzo de 2019.

1. Hemos realizado los procedimientos detallados en el Anexo 1 adjunto, los cuales fueron establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 y acordados con la Administración de INMOBILIARIA DELGADO 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. Al 31 de diciembre del 2018 la compañía no tuvo operaciones y se encuentra dentro del proceso de Liquidación que sigue La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IJ-DJDL.G.09.0007619 del 3 de diciembre del 2009, razón por la cual la compañía no ha aplicado de los procedimientos indicados en el párrafo 1, los mismos que 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

Al 31 de diciembre del 2018 la compañía no ha tenido operaciones.

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:

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 la compañía no ha tenido operaciones.

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 la compañía no ha tenido operaciones.

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 la compañía no ha tenido operaciones.

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 la compañía no ha tenido operaciones.

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 la compañía no ha tenido operaciones.

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 la compañía no ha tenido operaciones.

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.

4. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de INMOBILIARIA DELGADO 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