

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Contenido

Página

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre 2018

2 - 14

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

INTRODUCCIÓN

El presente informe refleja la situación de la empresa al 31 de diciembre del 2018, es el resultado de las operaciones comprendidas entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2018, se incluye el Estado de Resultados, el Estado de Situación Financiera, su variación con respecto al año 2017 y Estado de cambio en el Patrimonio, así como los respectivos Anexos y Notas Aclaratorias que forman parte integral de los Estados Financieros, los cuales han sido elaborados de acuerdo con los Principios de Contabilidad.

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

INMOBILIARIA SALDU S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Al 31 de Diciembre del 2018				
	NOTAS	2,018	2,017	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	NOTA 3	209,624.18	184,906.46	24,717.72
ACTIVOS FINANCIEROS	NOTA 4	85,233.08	78,438.22	6,794.86
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE	NOTA 5	3,128.34	2,969.88	158.46
TOTAL ACTIVO CORRIENTES		297,985.60	266,314.56	31,671.04
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	NOTA 6	0.00	0.00	0.00
PROPIEDADES DE INVERSION	NOTA 7	587,919.14	599,105.78	-11,186.64
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	NOTA 8	15,344.15	15,344.15	0.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		603,263.29	614,449.93	-11,186.64
INMOBILIARIA SALDU S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Al 31 de Diciembre del 2018				
	NOTAS	2,018	2,017	VARIACION
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 9	22,136.57	1,194.17	20,942.40
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	NOTA 10	2,403.13	0.00	2,403.13
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS				
Locales		0.00	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		24,539.70	1,194.17	23,345.53
PASIVO NO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS / RELACIONADAS		0.00	0.00	0.00
ANTICIPO DE CLIENTES		0.00	0.00	0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0.00	0.00	0.00
PATRIMONIO NETO				
CAPITAL SOCIAL		800.00	800.00	0.00
RESERVAS		7,236.44	7,236.44	0.00
RESULTADOS ACUMULADOS		866,684.49	870,358.77	-3,674.28
RESULTADO DEL EJERCICIO		1,988.26	1,175.11	813.15
TOTAL DE PATRIMONIO NETO	NOTA 11	876,709.19	879,570.32	-2,861.13

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

INMOBILIARIA SALDU S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de Diciembre del 2018

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

PRESTACION DE SERVICIOS	NOTA 12	42,998.05
GANANCIA BRUTA EN VENTAS		42,998.05

OTROS INGRESOS

NOTA 12 4,888.20

GASTOS

NOTA 13 43,494.86

UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES

4,391.39

15% PARTICIPACION A TRABAJADORES

0.00

UTILIDAD ANTES IM PUESTO A LA RENTA

4,391.39

IMPUESTO A LA RENTA 22%

2,403.13

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

INMOBILIARIA SALDU S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Al 31 de Diciembre del 2018 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)									
	NOTAS	CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	GANANCIAS ACUMULADAS	ADOPCION NIIF 1ERA VEZ	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL PERIODO	
SALDO AL 01-ENE-2018		800.00	400.76	6,835.68	15,578.39	807,969.16	46,811.22	1,175.11	879,570.32
Aumento de Capital									0.00
Transferencias									0.00
Otros Cambio					-3,674.28			-1,175.11	-4,849.39
Ganancia Neta del Período								1,988.26	1,988.26
SALDO AL 31-DIC-2018		800.00	400.76	6,835.68	11,904.11	807,969.16	46,811.22	1,988.26	876,709.19

INMOBILIARIA SALDU S.A.**Notas a los estados financieros**

31 de diciembre del 2018

INMOBILIARIA SALDU S.A.	
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO	
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)	
	<u>Al 31 de Diciembre</u>
	2,018
<u>ACTIVIDADES DE OPERACION</u>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	36,203.19
Otros cobros	4,888.20
Pagos a y por Cuenta de Empleados	0.00
Otros pagos por actividades de operación	-43,494.86
Impuestos a las ganancias pagados	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	31,970.58
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	<u>29,567.11</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSION</u>	
Venta de Propiedades de Inversión	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-4,849.39
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u>	<u>-4,849.39</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u>	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>	<u>0.00</u>
<u>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u>	<u>24,717.72</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	184,906.46
<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</u>	<u>209,624.18</u>

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Objeto Social

INMOBILIARIA SALDU S.A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador en Diciembre de 1977 con el nombre de INMOBILIARIA SALDU S.A., es una persona jurídica legalmente autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador con número de expediente 9194, su actividad principal es Alquiler de Bienes Inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF-PYMES.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2. Bases de Elaboración – Los estados financieros de INMOBILIARIA SALDU S.A., comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF Pymes.

2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo - Incluye aquellos activos financieros altamente líquidos y depósitos e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses. (NOTA 3)

2.4. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar - Se registran a valor razonable. La compañía provee sus servicios, principalmente con un crédito de 15 días máximo plazo, todas las ventas están respaldadas legalmente mediante comprobantes de ventas autorizados.

Las cuentas por cobrar a compañías no relacionadas no incluyen intereses.
(NOTA 4)

2.5. Impuestos Corrientes – Son valores retenidos por concepto de IVA o Retenciones que constituyen en crédito Tributario para la determinación del Impuesto a la Renta del contribuyente, quien podrá disminuirlo del total del impuesto causado en su declaración anual (NOTA 5)

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

2.6. Propiedades y Equipos

2.6.1. Medición en el reconocimiento inicial - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición.

2.6.2. Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, el mobiliario, maquinaria y equipo son registrados al costo menos la depreciación Acumulada. (NOTA 6)

2.7. Propiedades de Inversión - El Edificio que tiene Inmobiliaria Saldu S. A. genera beneficios económicos por medio de su arriendo, la política de la empresa es presentar el activo alquilado bajo el concepto de propiedad de inversión de acuerdo con la sección 16 de las NIIF PYMES.

La definición que se indica en el párrafo 16.2 de las NIIF PYMES Sección 16 "Las propiedades de inversión son propiedades tales como terrenos o edificios (o parte de un edificio) que mantiene el dueño para obtener rentas, plusvalía o ambas y no para uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos o para su venta en el curso normal de las operaciones".

2.7.1. Medición en el reconocimiento inicial - La compañía mediará las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tales como gastos legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de la propiedad y otros costos de transacción. Si los pagos se aplazan más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Cuando la propiedad es construida por el mismo propietario determinará los costos de acuerdo a los párrafos 17, 10 a 17,14 (sobre Propiedad Planta y Equipos).

2.7.2. Transferencias - Cuando no esté disponible una medición fiable del valor razonable de una propiedad de inversión la compañía transferirá a partir de ese momento la partida como Propiedades Planta y Equipos, hasta que vuelva a estar disponible el valor razonable, siendo el valor en libros su costo y explicándose que se trata de un cambio de circunstancias no de política contable. También se realizará la transferencia cuando la propiedad deje de cumplir con las características de propiedad de inversión. Se revelará el método empleado en la determinación del valor razonable, como fue medido el valor razonable, si está basada en el método de tasación por un tasador independiente, de reconocida calificación profesional y con suficiente experiencia en la zona y categoría de propiedad de inversión valorada.

2.7.3. Medición posterior al reconocimiento - Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha de presentación, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. La compañía contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17. (NOTA 7)

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

2.8. Otros activos no corrientes – Comprende activos financieros e intangibles que:

- (a) no se pretende vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la entidad;
- (b) no se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- (c) no se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha del balance;
- (d) no se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7 Estado de flujos de efectivo), cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance. **(NOTA 8)**

2.9. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable, se reconoce una cuenta por pagar al importe sin descontar de la cuenta por pagar en efectivo, su costo suele ser el mismo precio de la factura.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. No devengan intereses.

El periodo de crédito promedio para la compra de bienes es de 30 días, todas las cuentas se respaldan en comprobantes de ventas legalmente autorizados.

(NOTA 9)

2.10. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

El impuesto diferido se reconoce cuando se presenten una diferencia fiscal temporaria según la siguiente política:

2.10.1. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario – SRI (Servicio de Rentas Internas), al final de cada periodo.

2.10.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos empleando las tasas Fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se Realice o el pasivo se cancele.

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. (NOTA 10).

2.11. Patrimonio – Aunque el patrimonio neto ha quedado definido, es un residuo o resto, puede subdividirse a efectos de su presentación en el balance de situación general. Por ejemplo, en una sociedad por acciones pueden mostrarse por separado los fondos aportados por los accionistas, las ganancias pendientes de distribución, las reservas específicas procedentes de beneficios y las reservas por ajustes para mantenimiento del Capital. Tal clasificación puede ser relevante para las necesidades de toma de decisiones por parte de los usuarios de los estados financieros, en especial cuando indican restricciones, sean legales o de otro tipo, a la capacidad de la empresa para distribuir o aplicar de forma diferente su patrimonio neto. También puede servir para reflejar el hecho de que las partes con intereses en la propiedad de la empresa, tienen diferentes derechos en relación con la recepción de dividendos o el reembolso del capital. (NOTA 11)

2.12. Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1. Venta de servicios – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los servicios; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.12.2 Otros Ingresos. – Son todos aquellos ingresos de la actividad que no tengan su origen en minutas y/o facturas expedidas por el despacho, como pueden ser, por ejemplo, el cobro de una subvención o de una indemnización de un seguro. (NOTA 12)

2.13. Costos y gastos - Se registran al costo histórico, y son reconocidos 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. (NOTA 13)

2.14. Unidad Monetaria - A partir de Enero10 del 2000 el Gobierno Nacional decretó un tipo de cambio fijo de S/. 25.000 (Sucres) por cada Dólar de EEUU, como primer paso del proceso de dolarización, las leyes actuales confirman que el Ecuador ha adoptado el Dólar de los EEUU como medio circulante de dinero, dicho cambio ha originado entre otros los siguientes factores: baja en tasas de interés, recesión de la economía, disminución del poder adquisitivo, incremento de los índices de inflación.

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo en efectivo en banco es:

	<u>2018 US \$</u>	<u>2017 US \$</u>
Banco Guayaquil	4,419.44	20.790,02
Inversiones Banco Guayaquil	205,204.74	164.116,44
Total - Efectivo y Equivalente al Efectivo	209.624,18	184.906,46

4. CUENTAS POR COBRAR, OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las Cuentas por Cobrar, es como sigue

	<u>2018 US \$</u>	<u>2017 US \$</u>
Arriendos por Cobrar	-	-
Deudores Varios	85,233.08	78.438,22
Total - Cuentas por Cobrar	85,233.08	78.438,22

5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Producto de las ventas por arriendo la compañía en el año 2018 muestra de retenciones:

	<u>2018 US \$</u>	<u>2017 US \$</u>
Retención en la Fuente	-3,113.14	2.409,51
Crédito Tributario Impto. Renta (Anticipo IR)	15.20	560,37
Total Crédito Tributario a favor	3,128.34	2.969,88

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El detalle de activo fijo es el siguiente:

	<u>2018 US \$</u>	<u>2017 US \$</u>
Maquinarias y Equipos	2.397,26	2.397,26
(-) Depreciación acu... propiedades, equipos de Computación	-2.397,26	-2.397,26
Total de Activo Fijo	-	-

Los activos fijos están registrados según su costo de adquisición. La depreciación de los activos fijos se realiza en los siguientes porcentajes:

- Maquinarias y equipos 10 %

INMOBILIARIA SALDU S.A.**Notas a los estados financieros**

31 de diciembre del 2018

La compañía no ha recibido notificaciones de glosas fiscales en cuanto a las declaraciones y pagos de sus impuestos.

11. PATRIMONIO

11.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2018, representa 800 acciones, de valor nominal US\$ 1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

12. INGRESOS

Los ingresos procedentes del alquiler de un bien inmueble en el año 2018:

	<u>2018 US \$</u>	<u>2017 US \$</u>
Alquiler de Bien Inmueble	42,998.05	28.638,75
Total de Ingresos	42,998.05	28.638,75

Otros ingresos que se obtuvieron en el año 2018:

	<u>2018 US \$</u>	<u>2017 US \$</u>
Otros ingresos	4,888.20	5.920,37
Total de Otros Ingresos	4,888.20	5.920,37

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Se detallan gastos por su naturaleza incurridos:

	<u>2018 US \$</u>	<u>2017 US \$</u>
Sueldos, Salarios y Demás Remuneraciones	-	-
Aportes a la Seguridad Social (incluidos Fondos de Reserva)	-	-
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	-	-
Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	3.714,74	2.120,00
Suministros, Herramientas, materiales y repuestos	21,228.98	279,00
Mantenimiento y Reparaciones	240.00	1.185,12
Impuestos, Contribuciones y Otros	3,147.88	8.556,08
Depreciaciones		280,47
Gastos Financieros	26.71	11,63
Otros Gastos	12,078.75	721,10
Desahucio	-	-
Promoción y publicidad	71.10	-
Iva que se carga al gasto	2,968.58	272,60
Perdida en Venta de activos		19.958,01
Servicios públicos	18.12	-
Total Gastos	43,494.86	33.384,01

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2018

14. EVENTO SUBSECUENTE

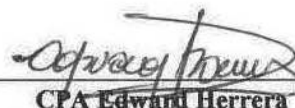
La compañía no ha presentado eventos subsecuentes que deban ser revelados o contabilizados en sus Estados Financieros.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la compañía en abril 10 del 2019, y serán presentados a los accionistas y Junta directiva para su aprobación.



Ing. Viviana Salgado
Gerente



CPA Edward Herrera
Contador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A lo miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA SALDU S.A.

En calidad de Auditor Externo de la empresa INMOBILIARIA SALDU S.A. con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones de la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS la misma en que Resuelve: “Artículo Primero.- Disponer que las auditorías externas contempladas en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV. DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, y el artículo 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y de acuerdo a lo establecido en el referido contrato de servicios profesionales.

En los numerales siguientes se incluyen los procedimientos previamente convenidos y los hallazgos resultantes de la aplicación de dichos procedimientos. Mi tarea se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría de Servicios Relacionados No.4400 “Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto a la información financiera” emitida por el Consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). La suficiencia de los procedimientos previamente acordados es de exclusiva responsabilidad de INMOBILIARIA SALDU S.A; por lo tanto, no efectué ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en los numerales siguientes, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.

Mi responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en los numerales siguientes.

Se verificará que cumplan al menos con los siguientes procedimientos:

1. Solicitar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Solicitar Manual de Prevención y verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en este, 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:
 - Vinculación de nuevos clientes, así como confirmar y actualizar la información aportada por los clientes antiguos.
 - Conservación y protección de los registros operativos y documentos relacionados con los clientes y aquellos documentos que sean solicitados por las autoridades.
 - Definición de los canales de comunicación e instancias de reporte entre el oficial de cumplimiento y demás áreas de la Sucursal.
 - Atención oportuna a los reportes periódicos de acuerdo a la ley.
 - Detección de señales de alerta de acuerdo a la naturaleza de los productos y servicios que ofrece la Sucursal.
 - Cumplimiento de las políticas de debidas diligencias que adopte al sujeto obligado.
3. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y / o Directorio.
4. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - 4.1 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.
 - 4.2 Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - 4.3 Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

- 4.4 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.
5. Solicitar 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.
6. Solicitar la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de esto lavado de activos.

Resultados obtenidos de la aplicación de los procedimientos

Dando cumplimiento he revisado estos procedimientos que fueron referenciados y evaluados en la empresa sobre el cumplimiento de las medidas de prevención del lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2018.

Resultados que serán enumerados a continuación de acuerdo al orden de los procedimientos antes señalados.

1. El oficial de cumplimiento Juan José Salgado Juez y como sustituto Juan Antonio Salgado Durango.
2. Se obtuvo el Manual de Prevención elaborado y aprobado por la compañía INMOBILIARIA SALDU S.A. mediante acta del 30 de Mayo 2018, en el cual se observó que cumplían con los procedimientos mínimos requeridos en el artículo 7.
3. Se tiene la presentación a la gerencia el informe anual del Oficial de Cumplimiento, donde se detalla que en la empresa INMOBILIARIA SALDU S.A. no se generaron operaciones injustificadas e inusuales que fueran comunicadas a la Unidad de Análisis Financiero.
4. Los meses seleccionados de manera aleatoria son: enero, marzo, mayo, julio, octubre y diciembre, y se verificó lo siguiente:
 - 4.1 La compañía facilitó un reporte de todos los ingresos recibidos en el año 2017 efectuadas con cualquier medio de pago que sean igual o superen los \$10.000,00 por cliente, los cuales no superaron el monto establecido en todos los meses del año 2018.
 - 4.2 Adquirimos los reportes mensuales (RESU) enviados a la Unidad de Análisis Financiero de los meses seleccionados:

Mes	Número de RESU
Enero	1204920180131
Marzo	1204920180331
Mayo	1204920180531
Julio	1204920180731
Octubre	1204920181031
Diciembre	1204920181231

- 4.3 Se realizar la verificación del 5% de los clientes y revisar los documentos y soportes necesarios para confirmar el cumplimiento de las políticas que constan en el Manual de Prevención para el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Mes	RUC cliente	Monto (US\$)
Enero	1792079616001	750,00
Marzo	0991513833001	100,00
Mayo	0992381604001	392,14
Julio	0992378611001	866,00
Octubre	0931479182	550,00
Diciembre	0917610826001	500,00

5. Observamos que la empresa posee políticas establecidas para el mantenimiento de los expedientes, acorde al Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. La función de la custodia, mantenimiento y acceso a los archivos de los expedientes recaen en el oficial de cumplimiento.
6. No se pudo observar la existencia de la matriz de riesgo, las cuales incluyen diagnóstico, identificación de riesgos, medición o evaluación de riesgos y adopción de controles y/o medidas preventivas.

Estos documentos y procesos están aprobados por la Junta General de Socios por unanimidad y autorizan proceder a ejercer el respectivo control de acuerdo a la normativa.

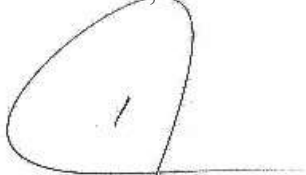
OPINIÓN

De la revisión realizada se puede observar de la compañía INMOBILIARIA SALDU S.A, lo siguiente:

1. Que posee manual de prevención, la cual se encuentran enmarcados dentro de los parámetros establecidos en las Normas de prevención de lavado de activos mencionados dentro de la exposición.
2. Que tiene Informe anual del Oficial de Cumplimiento presentados ante la Junta de Socios o Accionistas y / o Directorio.
3. Que conserva 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.
4. Que no posee de una matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de esto lavado de activos.
5. Que se identifica claramente en la estructura de la compañía la responsabilidad de la Junta General de accionistas, representante legal y oficial de cumplimiento.

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de INMOBILIARIA SALDU S.A. a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado con anterioridad y considerando lo aplicable en las “Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos”, emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Atentamente,



Eco. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías SC-RNAE-530