INMOBILIARIA ANAOS S.A.

Estados Financieros
31 de diciembre del 2019 y 2018
Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES 3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 6
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL 7
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 8
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO 9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 11
1. GENERALIDADES 11
2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES 11
2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias 11
2.2 Impuesto a las ganancias 11
2.3 Propiedades, mobiliario y equipo 11
2.4 Deterioro del valor de los activos 12
2.5 Acreedores comerciales 12
2.6 Costo por préstamos 12
2.7 Participación a trabajadores 12
2.8 Reserva Legal 12
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO 13
8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR 14
9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES 14
10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS 15
11. GASTOS ADMINISTRATIVOS 15
12. EVENTOS SUBSECUENTES 15

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA ANAOS S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA ANAOS S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de INMOBILIARIA ANAOS al 31 de diciembre de 2019 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES. Los estados financieros correspondientes al período económico 2018 contenía una salvedad, debido a la falta de reconocimiento del costo financiero implícito de la obligación con partes relacionadas, que al 31 de diciembre de 2018 ascendió a USD 1,084,189.

Fundamento de la opinión sin salvedades

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la prepación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en

funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarioa toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos 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 del control interno.

- Obtuvimos 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 Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones efectuadas por la Administración.

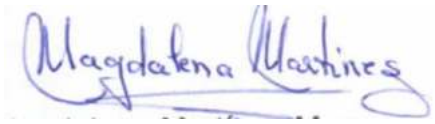
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin

embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Sociedad no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación, entre otras cuestiones, con el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos importantes de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Atentamente,

PHAROS AUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.
SC RNAE No.703



Magdalena Martínez Mora
RN CPA 19309

Quito D. M., 16 de abril de 2020,
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2019	2018
ACTIVO			
CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	32,648	9,775
Activos financieros	4	57,995	40,679
Servicios y otros pagados anticipados	5	1,125.00	2,224
Activos por impuestos corrientes	6	4,106	3,845
		95,875	**56,523**
NO CORRIENTE			
Propiedad planta y equipo	7	1,308,886	1,349,816
TOTAL ACTIVO		**1,404,761**	**1,406,339**
PASIVO			
CORRIENTE			
Cuentas y dtos.por pagar	8	(11,317)	(14,715)
Otras obligaciones corrientes	9	(6,748)	(1,473)
Ctas por pagar diversas_relacion	10	(197,012)	(162,136)
		(215,077)	**(178,324)**
NO CORRIENTE			
Otros pasivos no corrientes	10	(1,041,693)	(1,084,189)
Pasivo diferido		(24,000)	(25,209)
		(1,065,693)	**(1,109,399)**
TOTAL PASIVO		**(1,280,770)**	**(1,287,723)**
PATRIMONIO NETO			
(Véase estado adjunto)		(123,992)	(118,616)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**(1,404,761)**	**(1,406,339)**

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Ana María Egas
GERENTE GENERAL

Mónica Oña
CONTADORA

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2019	2018
INGRESOS ORDINARIOS			
Por arrendamientos		(184,438)	(141,187)
TOTAL INGRESOS		**(184,438)**	**(141,187)**
GASTOS			
Administrativos	11	114,450	143,223
Financieros		72,924	141
TOTAL GASTOS		**187,375**	**143,364**
Otros Ingresos y Gastos		(8,039)	(2,294)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**(5,103)**	**(117)**

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Ana María Egas
GERENTE GENERAL

Monica Oña
CONTADORA

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
EL POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL ASIGNADO	RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**(8,000)**	**(7,337)**	**(109,693)**	**6,531**	**(118,499)**
Transferencias entre cuentas			6,530	(6,530)	-
Resultado del Ejercicio				(117)	(117)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**(8,000)**	**(7,337)**	**(103,163)**	**(116)**	**(118,616)**
Transferencias entre cuentas			(116)	116	-
Ajuste			(273)		(273)
Resultado del Ejercicio				(5,103)	(5,103)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	**(8,000)**	**(7,337)**	**(103,552)**	**(5,103)**	**(123,991)**

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Ana María Egas
GERENTE GENERAL

Monica Oña
CONTADORA

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	2018
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de Arrendamientos	184,438	141,187
Otros cobros por actividades de operación	49,562	100,642
Clases de pagos por actvidades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(70,097)	(143,151)
Otros pagos por actividades de operación	(20,976)	(65,865)
Intereses pagados	(72,876)	
Impuestos a las ganancias pagados	(2,014)	(43)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. DE OPERACIÓN	**68,037**	**32,771.94**
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(30,848)	
Venta de propiedades, planta y equipo	29,390	23,439
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVID. DE INVERSIÓN	**(1,458)**	**23,439**
Incremento(Pagos) de préstamos	(43,706)	(51,534)
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVID. DE FINANCIACIÓN	**(43,706)**	**(51,534)**
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	22,873	4,677
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	9,775	5,098
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	32,649	9,775

(Continúa)

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PART TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**8,372**	**389**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación	42,388	61,099
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(2,014)	(43)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(1,256)	(214)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(17,317)	(35,000)
(Incremento) disminución en otros activos	837	4,366
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(3,398)	7,674
Incremento (disminución) en otros pasivos	40,424	(5,500)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**68,037**	**32,771.94**

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Ana María Egas
GERENTE GENERAL

Monica Oña
CONTADORA

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. GENERALIDADES

El 25 de febrero de 2009 se constituyó la compañía Inmobiliaria Anaos S.A con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito. Su objeto social es la compra venta, administración y comercialización de toda clase de bienes inmuebles.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda adoptada por el Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de estados financieros conforme las NIFF para las PYMES requieren se realicen ciertas estimaciones y se establezcan ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden del arrendamiento de las oficinas de propiedad de la compañía.

2.2 Impuesto a las ganancias

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se mide al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual

2.3 Propiedades, mobiliario y equipo

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo representan bienes tangibles que se espera utilizarlos por más de un año y que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza.

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo corresponde al precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La depreciación se carga para distribuir el costo del activo aplicando el método de línea recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

Edificio	30 años
Vehículos	10 años
Equipo de computación	3 años

2.4 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los saldos de las propiedades mobiliario y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.5 Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no cargan intereses.

2.6 Costo por préstamos

Son reconocidos en los resultados durante el período en que se incurren

2.7 Participación a trabajadores

En cuplimiento de disposiciones legales los trabajadores participan de las utilidades anuales en un 15%, esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan

2.8 Reserva Legal

La ley de Compañías dispone que al menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital. No está disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Corresponde al saldo en la cuenta corriente cuyos saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son USD 32,648 Y USD 9,775, respectivamente.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Este rubro está conformado de la siguiente manera**:**

	2019	**2018**
Depósito a plazo fijo	51,817	35,000
Otras Cuentas por Cobrar	5,679	5,679
TOTAL	**57,496**	**40,679**

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a Anticipo a Proveedores por USD 1,125 y 2,223, respectivamente.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre la composición de esta cuenta es la siguiente**:**

	2019	**2018**
Credito Tributario IVA		207
Retenciones en la Fuente	4,106	3,638
TOTAL	**4,106**	**3,845**

7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento de este rubro es el siguiente:

	AL 31-12-2018	**ADICIONES**	**BAJAS**	**AL 31-12-2019**
Terrenos	546,431			546,431
Edificios	708,206			708,206
Remodelaciones	342,073			342,073
Vehículos	78,390	30,848	29,390	79,848
Muebles y Enseres	225			225
Equipo de Computación	2,172			2,172
	1,677,497	**30,848**	**29,390**	**1,678,955**

Menos:				
DEPRECIACIÓN ACUMULADA				
Edificios	(168,608)	(35,410)		(204,018)
Remodelaciones	(94,957)	(17,104)		(112,061)
Vehículos	(60,492)	(8,928)	18,352	(51,068)
Muebles y Enseres	(120)	(22)		(142)
Equipo de Computación	(3,505)		724	(2,781)
	(327,682)	**(61,464)**	**19,076**	**(370,070)**
VALOR EN LIBROS	**1,349,815**	**(61,464)**	**10,314**	**1,308,885**

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las siguientes son las obligaciones con proveedores:

	2019	**2018**
Proveedores	647	2,884
Garantías por pagar	10,200	10,200
Tarjeta Corporativa	470	1,631
TOTAL	**11,317**	**14,715**

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

	2019	**2018**
Con la Administración tributaria	4,695	1,050
Con el IESS	144	195
Con el personal	1,909	229
TOTAL	**6,748**	**1,473**

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a lo siguiente:

	2019	2018
Corto plazo		
Intereses por pagar	197,012	162,136
TOTAL		
Largo plazo		
Préstamo por pagar	1,041,693	1,084,189

Los préstamos devengaron una tasa de interés anual del 7% al 31 de diciembre de 2019

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	2019	2018
Gastos de personal	14,263	27,129
Honorarios	12,547	20,729
Depreciaciones	61,455	61,099
Seguros	1,660	3,761
Mantenimiento P y E	5,939	14,977
Impuestos y Contribución	11,520	11,279
Impuesto a la renta	2,014	214
Baja anticipo a proveedores		
Otros	5,054	4,035
TOTAL	**114,451**	**143,223**

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2019, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

Ana María Egas
GERENTE GENERAL

Monica Oña
CONTADORA