

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(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 NIIF 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.

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

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PART TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	389	(6,530)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación	61,099	63,443
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(43)	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(58)	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(35,000)	(2,443)
(Incremento) disminución en otros activos	4,366	8,447
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	7,674	(2,277)
Incremento (disminución) en otros pasivos	(5,655)	168,647
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	32,772	229,288

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de Arrendamientos	141,187	160,604
Otros cobros por actividades de operación	100,642	250,894
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(143,151)	(163,556)
Otros pagos por actividades de operación	(65,865)	(14,478)
Impuestos a las ganancias pagados	(43)	(4,176)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. DE OPERACIÓN	32,772	229,288
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(447,000)
Venta de propiedades, planta y equipo	23,439	
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE INVERSIÓN	23,439	(447,000)
Incremento(Pagos) de préstamos	(51,534)	208,875
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE FINANCIACIÓN	(51,534)	208,875
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	4,677	(8,837)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	5,098	13,935
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9,775	5,098

(Continúa)

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 cumplimiento 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 2018 y 2017 son USD 9775 Y USD 5,098, respectivamente.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Este rubro está conformado de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósito en Bancos	35,000	
Otras Cuentas por Cobrar	5,679	5,679
	<u>40,679</u>	<u>5,679</u>

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde a Anticipo a Proveedores por USD 2,224 y 2,795, respectivamente.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Credito Tributario IVA	207	9,793
Retenciones en la Fuente	3,638	1,558
TOTAL	3,845	11,351

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Estos activos de propiedad de la compañía registran el siguiente movimiento:

	AL 31-12-2017	ADICIONES	BAJAS	AL 31-12-2018
Terrenos	546,431			546,431
Edificios	708,206			708,206
Remodelaciones	342,073			342,073
Vehículos	101,830		23,440	78,390
Muebles y Enseres	225			225
Equipo de Computación	2,172			2,172
	<u>1,700,937</u>		<u>23,440</u>	<u>1,677,497</u>
Menos:				
DEPRECIACIÓN ACUMULADA				
Edificios	(133,198)	(35,410)		(168,608)

Remodelaciones	(77,853)	(17,104)		(94,957)
Vehículos	(56,364)	(7,839)	3,711	(60,4929)
Muebles y Enseres	(98)	(22)		(120)
Equipo de Computación	(2,781)	(724)		(3,505)
	<u>(270,294)</u>	<u>(61,099)</u>	<u>3,711</u>	<u>(327,682)</u>
VALOR EN LIBROS	1,430,643	(61,099)	19,729	1,349,815

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las siguientes son las obligaciones con proveedores:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	2,884	1,383
Garantías por pagar	10,200	5,000
Tarjeta Corporativa	1,631	658
TOTAL	<u>14,715</u>	<u>7,041</u>

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Con la Administración tributaria	937	9,296
Con el IESS	195	227
Con el personal	170	537
	<u>1302</u>	<u>10,060</u>

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Largo plazo</u>		
Préstamo por pagar	1,084,189	1,157,829
Intereses por pagar	162,136	162,136
TOTAL LARGO PLAZO	<u>1,246,325</u>	<u>1,319,966</u>

Los accionistas han dispuesto no registrar los intereses que devenga la deuda por el período económico 2018, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es USD 1,084,189 y USD 1,157,829, respectivamente.

Considerando la tasa activa del Banco Central al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el costo financiero no contabilizado asciende a USD 101.154.83 y USD 90.658 a una tasa de 9.33% 7.83% anual, respectivamente.

Estos préstamos devengaron una tasa de interés anual aproximada del 8,09% y 9,21%, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de personal	27,129	28,573
Honorarios	20,729	18,479
Depreciaciones	61,099	63,443
Seguros	3,761	3,986
Mantenimiento P y E	14,977	15,854
Impuestos y Contribución	11,279	3,534
Impuesto a la renta	214	4,176
Baja anticipo a proveedores		21,000
Otros	4,035	8,608
TOTAL	143,223	167,654

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2018, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

PHAROS AUDITORES EXTERNOS