

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2019 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

1. Información General

1.1 Constitución. – ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 23 de septiembre del 2014, mediante Resolución emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre del 2014.

1.2 Operaciones. - Sus operaciones consisten principalmente Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, etc.

La superintendencia de Compañía le asignó el Expediente No. 181495, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asignó el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992881542001

1.3 Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros de la Compañía para el periodo terminado al 31 de diciembre del año 2019 fueron aprobados y autorizados para su emisión el 12 de junio del 2020 por la Junta de Accionistas.

1.4 Entorno económico.- Durante el año 2019, Ecuador mantiene dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petróleo principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así también, por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país, lo que continúa originando desaceleración del ritmo de la economía. Esta situación ha originado disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional; y, continúa a la baja los índices de inversión extranjera.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, entre otras medidas. Así también, mantiene el esquema de restringir las importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto incrementara ciertos aranceles el 2019.

La Gerencia de la Compañía considera que la situación económica antes indicada a pesar que ha tenido efectos negativos en las operaciones de la Compañía durante los años 2018 y 2019, no afectó directamente al negocio en marcha como tal.

2. Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB, vigentes a la fecha de presentación de los Estados Financieros.

2.2. Bases de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

2.3. Moneda funcional y de presentación.- La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 de las NIIF para las PYME “Conversión de la Moneda Extranjera”, ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

2.4. Uso de estimados y juicios.- La preparación de Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

2.5. Estados financieros comparativos.- La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

2.6. Período de reporte.- El ejercicio económico contable y tributario, obligatorio, corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

3. Principales políticas de contabilidad significativas aplicadas para la emisión de los estados financieros

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados de estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo (flujo de efectivo).- El efectivo y equivalentes de efectivo registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

3.3. Clientes, proveedores y otras cuentas por cobrar y por pagar

Reconocimiento y medición.- Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Deterioro de cuentas y otras por cobrar. - Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libro de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

3.4. Inventarios.- Los inventarios se presentan al menor entre su valor en libros y el valor neto de realización. El costo se determina por el método del costo promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de ventas directos. El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos estén dañados, o se encuentren parcial o totalmente obsoletos o bien si sus precios de mercado han disminuido por motivos como los citados precedentemente.

El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación, incluyen impuestos no recuperables.

3.5. Maquinarias y equipos

3.5.1 Reconocimiento y medición. - Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las Maquinarias y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las Maquinarias y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los resultados del ejercicio.

En las importaciones o adquisiciones locales de bienes que pasan a formar parte del Maquinarias y equipos del adquirente o utilización de servicios, cuando éste produce bienes o presta servicios exclusivamente gravados con tarifa 0%. El IVA pagado, por el que no se tiene derecho a crédito tributario pasa a formar parte del costo de los activos.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de las Maquinarias y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de Maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

3.5.2 Depreciación. - La depreciación de Maquinarias y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Edificaciones	30 años
Infraestructura	10 años
Maquinarias y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de cómputo	3 años
Vehículos	5 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

3.5.3 Deterioro de Maquinarias y equipos.- El valor en libros es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

3.6. Beneficios a empleados

3.6.1 Beneficios post empleos.- La legislación laboral establece la constitución de una reserva por jubilación patronal que se liquidará cuando los empleados hayan cumplido más de 25 años continuos o discontinuos trabajando para el mismo patrono, sin embargo las provisiones por planes de jubilación patronal son aceptados por la administración tributaria cuando los empleados cumplen más de 10 años continuos o discontinuos hasta llegar a los 25 años de labores en una empresa, caso contrario el gasto por esta reserva no sirve la deducibilidad de los ingresos.

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

Así también, de acuerdo con disposiciones del Código de trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o el empleado, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La Compañía procederá con el reconocimiento de la provisión requerida cuando los empleados cumplan más de 10 años prestando sus servicios a la empresa, debido a la alta rotación de personal que normalmente existe en los trabajos de agricultura.

3.6.2 Beneficios a corto plazo. - Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el trabajo relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones.

Así también, la compañía debe reconocer el 15% de la utilidad anual del ejercicio, por concepto de participación laboral en las utilidades, y se registra con cargo a los resultados del ejercicio en se devenga.

3.6.3 Beneficios por terminación. - Las indemnizaciones por terminación, desahucio o cese laboral son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, amparados en términos contractuales para dar por terminada la relación con los empleados.

3.7. Provisiones y contingencias.- Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.8. Ventas.- Los ingresos provenientes del alquiler de locales comerciales son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

- 3.9. Costos y Gastos.-** Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

3.10. Transacciones con partes relacionadas.-

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia.

Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

3.11. Impuesto a la Renta

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2019 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

La Compañía reconocerá un Activo o Pasivo diferido, solo cuando existan diferencias temporarias entre la normativa contable y la normativa tributaria, vigentes.

4. Normas internacionales emitidas que entraron en vigencia

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019

5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta de efectivo, incluye depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, no incluyen moneda extranjera y son de libre disponibilidad sin restricción alguna.

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CAJA CHICA	95.88	0.00
CAJA GENERAL	1,075.29	0.00
BANCOS	8,727.37	2,517.99
	<u>9,898.54</u>	<u>2,517.99</u>

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CREDITO TRIBUTARIO RENTA	0.00	3.00

7. Propiedad Planta y Equipos

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
TERRENOS	2,310,000.00	2,310,000.00

8. Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar- proveedores incluyen proveedores de bienes y servicios, para el giro del negocio, no incluye partes relacionadas, tienen vencimiento corriente y no generan intereses.

Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PROVEEDORES	173.29	-

9. Impuestos corrientes

9.1 Conciliación del gasto de impuesto a la renta-

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 25%. Esta tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la renta para microempresa del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2019 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN	7,852.74	-
PARTICIPACION TRABAJADORES	-	-
GASTOS NO DEDUCIBLES	-	-
BASE IMPONIBLE DE I. RENTA	7,852.74	-
TASA IMPUESTO A LA RENTA	22%	25%
IMPUESTO CAUSADO	1,727.60	-

9.2 Liquidacion del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta por pagar, son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
22% IMPUESTO CAUSADO	1,727.60	-
ANTICIPO DETERMINADO	-	-
= IMPUESTO A LA RENTA MAYOR	1,727.60	-
ANTICIPO PAGADO	-	-
- RETENCIONES DEL PERIODO	645.48	3.00
- CREDITO AÑOS ANTERIORES	3.00	-
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	1,079.12	-3.00

10. Cuentas por Pagar Largo Plazo

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	2,309,507.65	2,309,507.65

11. Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

Socios	Nacionalidad	Acciones	Porcentaje
PALACIOS CABRERA MONICA MARINA	ECUATORIANA	240	30%
TORRES PALACIOS CARLOS ANTONIO	ECUATORIANA	80	10%
TORRES PALACIOS KARLA LORENA	ECUATORIANA	80	10%
TORRES PALACIOS MONICA LUCERO	ECUATORIANA	80	10%
TORRES VALVERDE CARLOS LUIS	ECUATORIANA	320	40%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

12. Costo de productos vendidos

Un detalle comparativo de los costos de los productos vendidos, es el siguiente:

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

Arriendo de locales comerciales \$ 15.401,12

13. Gastos por naturaleza

Al 31 de diciembre de 2019, un detalle comparativo de los gastos por naturaleza, es el siguiente:

Gastos Generales \$ 7.548,38

14. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de este informe, se emitió el Decreto Presidencial # 1017 declarando estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por causa de la pandemia de COVID-19 declarada por la Organización Mundial de la Salud.



C.P.A. Stalin Sáenz Garcés
Contadora General