



INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2017
e informe de la Auditoría Externa**



INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

DETALLE	2017	2016
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	124.729,84	30.611,99
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
AJUSTE POR GASTO DE DEPRECIACIÓN	17.821,75	15.255,12
AJUSTE POR GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	-4.879,08	-3.032,24
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	<u>137.672,51</u>	<u>48.834,85</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN:		
ACTIVOS FINANCIEROS	38.736,46	-10.277,02
PAGOS ANTICIPADOS	-517,10	77,39
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	60,00	-348,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-15.181,98	16.151,04
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1.500,03	-840,63
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<u>726,18</u>	<u>-2.442,53</u>
TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS	<u>25.383,79</u>	<u>-7.679,75</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>163.056,30</u>	<u>41.155,10</u>

Ver notas a los estados financieros


ANALIA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE


CPA. LUCÍA NACIPUCHA ZUMBA
CONTADORA GENERAL



INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

DETALLE	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
COBROS PROCEDENTES DE VENTAS DE BIENES Y SERVICIOS	16.800,00	15.000,00
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	138.157,09	129.467,24
TOTAL CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	155.957,09	144.467,24
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PAGOS A PROVEEDORES POR SUMINISTROS DE BIENES Y SERVICIOS	-18.724,82	-99.714,72
INTERESES PAGADOS	-58,76	-58,16
OTRAS ENTRADAS Y SALIDAS DE EFECTIVO	25.383,79	-3.032,26
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	7.099,21	-201.312,14
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	163.064,30	41.155,10
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
OTRAS ENTRADAS Y SALIDAS DE EFECTIVO	-33.861,41	87.537,95
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-33.861,41	87.537,95
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
OTRAS ENTRADAS Y SALIDAS DE EFECTIVO	-130.720,47	-121.836,22
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-130.720,47	-121.836,22
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-1.535,58	6.856,83
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	8.984,99	2.128,16
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	7.449,41	8.984,99

Ver notas a los estados financieros

ANALÍA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE

CPA. LUCÍA NACIPUCHA ZUMBA
CONTADORA GENERAL



INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
SALDO 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	800,00	6.329,29	177,36	155.922,44	24.981,02	596.559,32	784.769,43
TRANSFERENCIA UTILIDADES					596.559,32	-596.559,32	0,00
RESERVA FACULTATIVA			431.598,02		-431.598,02		0,00
DISTRIBUCIÓN DIVIDENDOS					-364.961,30		-364.961,30
UTILIDAD DEL EJERCICIO						33.579,73	33.579,73
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2016	800,00	6.329,29	431.775,38	155.922,44	24.981,02	33.579,73	653.387,86
TRANSFERENCIA UTILIDADES					33.579,73	-33.579,73	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO						119.850,76	119.850,76
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2017	800,00	6.329,29	431.775,38	155.922,44	58.560,75	119.850,76	773.258,62

Ver notas a los estados financieros

ANAIZA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE

CPA. LUCIA NACIPUCRA ZUMBA
CONTADORA GENERAL



INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR LOS PERIODOS COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
INGRESOS	17		
ARRIENDOS		16.800,00	15.000,00
OTROS INGRESOS		139.157,09	150.092,26
TOTAL INGRESOS		155.957,09	165.092,26
EGRESOS	18		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		31.167,49	127.915,11
GASTOS FINANCIEROS		59,76	565,16
TOTAL EGRESOS		31.227,25	128.480,27
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		124.729,84	36.611,99
IMPUESTO A LA RENTA	19	4.879,08	3.032,26
UTILIDAD DEL EJERCICIO		119.850,76	33.579,73

Ver notas a los estados financieros

ANALÍA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE

CPA. LUCÍA NACIPOCHA ZUMBA
CONTADORA GENERAL



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	7.449,41	8.964,99
ACTIVOS FINANCIEROS	7	236.461,27	275.197,93
PAGOS ANTICIPADOS	8	1.518,68	1.001,58
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	384,00	444,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		245.813,36	285.628,50
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	10	74.638,73	103.893,81
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	11	569.691,40	524.396,66
TOTAL DEL ACTIVO		890.143,49	913.918,97
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	912,97	16.094,95
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	13	1.749,40	189,37
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	14	830,68	104,50
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.493,05	16.388,82
NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		0,00	2.128,31
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	15	113.411,83	242.013,99
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		113.411,83	244.142,30
TOTAL PASIVO		116.904,88	260.531,12
PATRIMONIO NETO	16	773.238,61	653.387,85
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		890.143,49	913.918,97

Ver notas a los estados financieros

ANALÍA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE

CPA. LUCÍA NACIPUCHA ZUMBA
CONTADORA GENERAL



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Marlene Roblero Saad
Licencia Profesional No. 14968
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Abril 04 del 2018



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Los encargados 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 desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones 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 usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio 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 auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL
Guayaquil, Ecuador

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros de este informe. Somos auditores independientes de la compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorias de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista. Q