



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ.122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: 099-4350453
e-mail: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2018
e informe de la Auditoría Externa**



INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Contenido:	<u>Página</u>
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1,2,3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7,8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos auditores independientes de la compañía, de conformidad con el Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y de las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría 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 adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (Marco Conceptual Aplicable), y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía, de cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. 2



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía, de cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es responsable de supervisar el 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 errores materiales, 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 Normas Internacionales de Auditoría- NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de 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 evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, 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, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que pueden proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de 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 de auditoría. Sin embargo,



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 01 del 2019



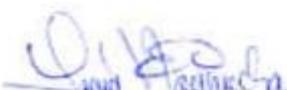
INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	2,602.69	7,449.41
ACTIVOS FINANCIEROS	7	195,997.57	236,461.27
PAGOS ANTICIPADOS	8	2,312.62	1,518.68
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		0.00	384.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		200,912.88	245,813.36
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	9	93,784.70	74,638.73
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10	752,854.14	569,691.40
TOTAL DEL ACTIVO		1,047,551.72	890,143.49
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	11	1,194.62	912.97
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	12	3,667.04	0.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	13	716.75	1,749.40
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	14	12,142.81	830.68
DIVIDENDOS POR PAGAR	15	82,113.16	112,011.83
TOTAL PASIVO CORRIENTE		99,834.38	115,504.88
NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	12	13,382.23	0.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	16	1,400.00	1,400.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		14,782.23	1,400.00
TOTAL PASIVO		114,616.61	116,904.88
PATRIMONIO NETO	17	932,935.11	773,238.61
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,047,551.72	890,143.49

Ver notas a los estados financieros

ANALÍA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE


CPA. LUCIA NACIPUCHA 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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS	18		
ARRIENDOS		16,150.00	16,800.00
OTROS INGRESOS		290,247.30	139,157.09
TOTAL INGRESOS		306,397.30	155,957.09
EGRESOS	19		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		25,639.08	31,167.49
GASTOS FINANCIEROS		154.81	59.76
TOTAL EGRESOS		25,793.89	31,227.25
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		280,603.41	124,729.84
IMPUESTO A LA RENTA	20	1,056.15	4,879.08
UTILIDAD DEL EJERCICIO		279,547.26	119,850.76

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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2016	800.00	6,329.29	431,775.38	155,922.44	24,981.01	33,579.73	653,387.85
TRANSFERENCIA UTILIDADES					34,579.73	-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	98,460.74	119,850.76	773,238.61
TRANSFERENCIA UTILIDADES					119,850.76	-119,850.76	0.00
DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS					-119,850.76		-119,850.76
UTILIDAD DEL EJERCICIO						279,547.26	279,547.26
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018	800.00	6,329.29	431,775.38	155,922.44	58,560.74	279,547.26	932,935.11

Ver notas a los estados financieros


ANALÍA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE


CPA. LUCÍA NACIPUCHA ZUMBA
CONTADORA GENERAL

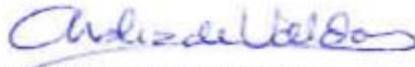


INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

DETALLE	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
COBROS PROCEDENTES DE VENTAS DE BIENES Y SERVICIOS	16,150.00	16,800.00
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	290,247.30	139,157.09
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PAGOS A PROVEEDORES POR SUMINISTROS DE BIENES Y SERVICIOS	-12,223.57	-18,224.82
INTERESES PAGADOS	-154.81	-59.76
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	24,383.26	25,383.79
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>318,402.18</u>	<u>163,056.30</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
COMPRA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	-70,580.01	-33,861.41
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	-146,200.36	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-216,780.37</u>	<u>-33,861.41</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	-106,468.53	-130,730.47
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-106,468.53</u>	<u>-130,730.47</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-4,846.72	-1,535.58
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>7,449.41</u>	<u>8,984.99</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>2,602.69</u>	<u>7,449.41</u>

Ver notas a los estados financieros


ANALÍA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE


CPA. LUCÍA NACIPUCHA ZUMBA
CONTADORA GENERAL



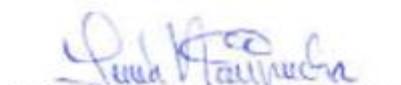
INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

DETALLE	2018	2017
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	280,603.41	124,729.84
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
AJUSTE POR GASTO DE DEPRECIACIÓN	14,471.66	17,821.75
AJUSTE POR GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	-1,056.15	-4,879.08
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	294,018.92	137,672.51
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN:		
ACTIVOS FINANCIEROS	40,463.70	38,736.66
PAGOS ANTECIPADOS	-793.94	-517.10
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	384.00	60.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	281.65	-15,181.98
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	3,667.04	0.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	-1,032.65	1,560.03
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	-18,586.54	726.18
TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS	24,383.26	25,383.79
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	318,402.18	163,056.30

Ver notas a los estados financieros


ANALÍA AGUILAR MARZO
PRESIDENTE


CPA. LUCÍA NACIPUCHA ZUMBA
CONTADORA GENERAL