

Econ. Ramiro Solano Núñez  
SC RNAE 530 Auditor Externo  
[rasonu@rasonu.org](mailto:rasonu@rasonu.org)

## **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

### **Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre de 2019**

#### **INDICE**

Informe del Auditor Independiente  
Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujo de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL

### **1. Opinión**

He auditado los Estados Financieros de la compañía INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019, Estado de Resultado, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL al 31 de diciembre del 2019; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

### **2. Fundamento de la Opinión**

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### **3. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros**

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la

continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

#### **4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoria (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicaré mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y, apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoria 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 entidad.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda

importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

- Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

##### **5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.**

El informe con los contenidos de la Resolución SC.SG.DRS.G.14.005 y publicada en el Registro Oficial 209 del 21 de marzo del 2014, como también en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, se emiten por separado.

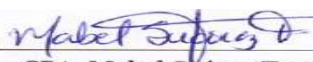
Guayaquil, 10 de marzo del 2020.

No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE 530



Econ. Ramiro Solano Núñez  
No. Licencia Profesional: 2029  
RUC Auditor: 0903549020001

| INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL |       |                     |                     | ESF 1 DE 2 |
|-----------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|------------|
| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA                |       |                     |                     |            |
| AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018             |       |                     |                     |            |
| (Expresado en dólares de E.U.A.)              |       |                     |                     |            |
|                                               | NOTAS | 2.019               | 2.018               |            |
| <b>ACTIVOS</b>                                |       |                     |                     |            |
| <b>Activos Corrientes</b>                     |       |                     |                     |            |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo           | 5     | 3.838,31            | 2.602,69            |            |
| Activos Financieros                           | 6     | 195.391,04          | 196.497,57          |            |
| Activos por Impuestos Corrientes              | 7     | 6.157,15            | 0,00                |            |
| Gastos Pagados por Anticipado                 | 8     | 1.458,52            | 1.812,62            |            |
| <b>Total Activos Corrientes</b>               |       | <b>206.845,02</b>   | <b>200.912,88</b>   |            |
| <b>Activos No Corrientes</b>                  |       |                     |                     |            |
| Propiedades, Planta y Equipo; Neto            | 9     | 123.533,63          | 93.784,70           |            |
| Inversiones No Corrientes                     | 10    | 752.854,14          | 752.854,14          |            |
| <b>Total Activos No Corrientes</b>            |       | <b>876.387,77</b>   | <b>846.638,84</b>   |            |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                       |       | <b>1.083.232,79</b> | <b>1.047.551,72</b> |            |

| INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL                                                                                                                    |       |                     |                     | ESF 2 DE 2                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA                                                                                                                                   |       |                     |                     |                                                                                                                                                                            |
| AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018                                                                                                                                |       |                     |                     |                                                                                                                                                                            |
| (Expresado en dólares de E.U.A.)                                                                                                                                 |       |                     |                     |                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                  | NOTAS | 2.019               | 2.018               |                                                                                                                                                                            |
| <b>PASIVOS</b>                                                                                                                                                   |       |                     |                     |                                                                                                                                                                            |
| <b>Pasivos Corrientes</b>                                                                                                                                        |       |                     |                     |                                                                                                                                                                            |
| Cuentas y Documentos por Pagar                                                                                                                                   | 11    | 40.743,19           | 95.495,19           |                                                                                                                                                                            |
| Obligaciones con Instituciones Financieras                                                                                                                       | 12    | 4.114,03            | 3.667,04            |                                                                                                                                                                            |
| Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio                                                                                                                      | 13    | 0,00                | 672,15              |                                                                                                                                                                            |
| <b>Total Pasivos Corrientes</b>                                                                                                                                  |       | <b>44.857,22</b>    | <b>99.834,38</b>    |                                                                                                                                                                            |
| <b>Pasivos No Corrientes</b>                                                                                                                                     |       |                     |                     |                                                                                                                                                                            |
| Cuentas y Documentos por Pagar                                                                                                                                   | 14    | 214.926,67          | 1.400,00            |                                                                                                                                                                            |
| Obligaciones con Instituciones Financieras                                                                                                                       | 15    | 9.268,20            | 13.382,23           |                                                                                                                                                                            |
| <b>Total Pasivos No Corrientes</b>                                                                                                                               |       | <b>224.194,87</b>   | <b>14.782,23</b>    |                                                                                                                                                                            |
| <b>TOTAL DE PASIVOS</b>                                                                                                                                          |       | <b>269.052,09</b>   | <b>114.616,61</b>   |                                                                                                                                                                            |
| <b>PATRIMONIO</b>                                                                                                                                                |       |                     |                     |                                                                                                                                                                            |
| Capital Social                                                                                                                                                   | 16.1  | 800,00              | 800,00              |                                                                                                                                                                            |
| Reservas                                                                                                                                                         | 16.2  | 594.027,11          | 594.027,11          |                                                                                                                                                                            |
| Resultados Acumulados                                                                                                                                            | 16.3  | 58.560,74           | 58.560,74           |                                                                                                                                                                            |
| Resultado del Ejercicio                                                                                                                                          | 16.4  | 160.792,85          | 279.547,26          |                                                                                                                                                                            |
| <b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>                                                                                                                                  |       | <b>814.180,70</b>   | <b>932.935,11</b>   |                                                                                                                                                                            |
| <b>TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>                                                                                                                         |       | <b>1.083.232,79</b> | <b>1.047.551,72</b> |                                                                                                                                                                            |
| Elaborado por:                                                                                                                                                   |       |                     |                     | Aprobado por:                                                                                                                                                              |
| <br>CPA. Mabel Suárez Tomalá<br>INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL |       |                     |                     | <br>Sra. María Luisa Marzo de Velasco<br>INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

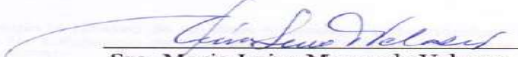
**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

|                                                                                             | NOTAS | 2.019                    | 2.018                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>                                            |       |                          |                          |
| Ingresos de Actividades Ordinarias                                                          | 17    | 17.095,00                | 16.150,00                |
| Otros Ingresos Ordinarios                                                                   |       | 0,00                     | 0,00                     |
| <b><u>(-) COSTO DE VENTA</u></b>                                                            |       |                          |                          |
| Costo de Venta                                                                              |       | 0,00                     | 0,00                     |
| <b><u>(=) Utilidad Bruta en Ventas</u></b>                                                  |       | <b><u>17.095,00</u></b>  | <b><u>16.150,00</u></b>  |
| (+) Otros Ingresos                                                                          |       | 186.893,31               | 290.247,30               |
| <b><u>(-) GASTOS</u></b>                                                                    |       |                          |                          |
| (-) Gastos de Venta                                                                         |       | 0,00                     | 0,00                     |
| (-) Gastos de Administración                                                                |       | -18.453,98               | -25.639,08               |
| (-) Gastos Financieros                                                                      |       | -1.790,60                | -154,81                  |
| (-) Otros Gastos                                                                            |       | -22.950,88               | 0,00                     |
| <b>Total de Gastos</b>                                                                      |       | <b><u>-43.195,46</u></b> | <b><u>-25.793,89</u></b> |
| <b><u>(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias</u></b> |       | <b><u>160.792,85</u></b> | <b><u>280.603,41</u></b> |
| (-) Impuesto a las Ganancias                                                                |       | 0,00                     | -1.056,15                |
| <b><u>(=) Utilidad Neta del Ejercicio</u></b>                                               |       | <b><u>160.792,85</u></b> | <b><u>279.547,26</u></b> |
| (+/-) Otros Resultados Integrales del Año                                                   |       | 0,00                     | 0,00                     |
| <b><u>(=) Resultado Total Integral del Año</u></b>                                          |       | <b><u>160.792,85</u></b> | <b><u>279.547,26</u></b> |

Elaborado por:

  
CPA. Mabel Suárez Tomalá  
INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

Aprobado por:

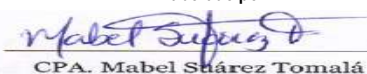
  
Sra. Maria Luisa Marzo de Velasco  
INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|                                                            | Capital Social | Aportes Futura Capitalización | Reservas          | Otros Resultados Integrales | Resultados Acumulados | Resultado del Ejercicio | Total              |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| <b><u>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR</u></b>       |                |                               |                   |                             |                       |                         |                    |
| Saldo del Período Inmediato Anterior                       | 800,00         | 0,00                          | 594.027,11        | 0,00                        | 58.560,74             | 279.547,26              | 932.935,11         |
| Cambios en Políticas Contables                             | 0,00           | 0,00                          | 0,00              | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                    | 0,00               |
| Corrección de Errores                                      | 0,00           | 0,00                          | 0,00              | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                    | 0,00               |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018</b>                   | <b>800,00</b>  | <b>0,00</b>                   | <b>594.027,11</b> | <b>0,00</b>                 | <b>58.560,74</b>      | <b>279.547,26</b>       | <b>932.935,11</b>  |
| <b><u>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</u></b>             |                |                               |                   |                             |                       |                         |                    |
| Aumento de Capital                                         |                |                               |                   |                             |                       |                         | 0,00               |
| Aportes Futura Capitalización                              |                |                               |                   |                             |                       |                         | 0,00               |
| Distribución de Dividendos                                 |                |                               |                   |                             |                       |                         | 0,00               |
| Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales | 0,00           | 0,00                          | 0,00              | 0,00                        | 0,00                  | -279.547,26             | -279.547,26        |
| Otros Cambios                                              | 0,00           | 0,00                          | 0,00              | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                    | 0,00               |
| Utilidad Neta del Ejercicio                                | 0,00           | 0,00                          | 0,00              | 0,00                        | 0,00                  | 160.792,85              | 160.792,85         |
| <b>Total Cambios del Año en el Patrimonio</b>              | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>-118.754,41</b>      | <b>-118.754,41</b> |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre del 2019</b>                   | <b>800,00</b>  | <b>0,00</b>                   | <b>594.027,11</b> | <b>0,00</b>                 | <b>58.560,74</b>      | <b>160.792,85</b>       | <b>814.180,70</b>  |

Elaborado por:



CPA. Mabel Suárez Tomalá

INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

Aprobado por:



Sra. María Luisa Marzo de Velasco

INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANONIMA CIVIL****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****(Expresado en dólares de E.U.A.)****2.019****FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN****(+) Cobros por Actividades de Operación**

|                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios | 18.095,00  |
| Otros cobros por actividades de operación                             | 186.893,31 |

**(-) Pagos por Actividades de Operación**

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios | 1.475,79   |
| Pagos a empleados                                          | 0,00       |
| Pagos por primas de seguro                                 | -3.040,89  |
| Otros pagos por actividades de operación                   | -38.363,97 |

**(-) Dividendos pagados**

0,00

**(+) Dividendos cobrados**

0,00

**(-) Intereses pagados**

-1.790,60

**(+) Intereses cobrados**

0,00

**(-) Impuesto a las ganancias pagados**

-672,15

**(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo**

-62.678,92

**Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación****99.917,57****FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION****(+) Venta de Propiedades, Planta y Equipos**

26.452,67

**(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos**

-55.000,00

**(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo**

-279.547,26

**Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión****-308.094,59****FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION****(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo**

213.526,67

**Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación****209.412,64****Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo****1.235,62****(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período**

2.602,69

**(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período****3.838,31****CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN****Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta**

160.792,85

**(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización**

-1.201,60

**(-) Ajustes por Gastos de Deterioro**

-69,40

**Cambios en Activos y Pasivos de Operación****(-) Variación CxC Comerciales**

1.000,00

**(-) Variación Otras CxC**

-5.981,22

**(-) Variación Anticipo a Proveedores**

354,10

**(-) Variación Inventarios**

0,00

**(-) Variación Otros Activos Corrientes**

0,00

**(+) Variación CxP Comerciales**

1.475,79

**(+) Variación Otras CxP**

-56.452,95

**(+) Variación Otros Pasivos Corrientes**

0,00

**Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación****99.917,57**

Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación

0,00

Elaborado por:



CPA. Mabel Suárez Tomalá

INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

Aprobado por:



Sra. Maria Luisa Marzo de Velasco

INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.