



## **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notaría Décima Tercera del cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 16 de abril de 1986, por un periodo de 60 años, con capital social suscrito y pagado es de 500.000,00 sucres, dividido en quinientas acciones ordinarias y nominativas de un 1.000,00 sucres cada dólar cada una.

El 19 de septiembre de 1989 aumenta su capital social a 2.000.000,00 de sucres, dividido en 2.000,00 acciones ordinarias y nominativas de 1.000,00 sucres cada una - el 04 de agosto de 1995 incrementa el capital social a 5.000.000,00 de sucres, dividido en 5000 acciones ordinarias y nominativas de 1.000,00 cada una - el 05 de febrero del 2002 se efectúa la conversión de su capital social de sucres a dólares, quedando establecido su capital social en US\$200,00 dólares, dividido en 5000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 cada una, y con fecha del 28 de febrero del 2002 aumentó su capital social a US\$800,00, dividido en 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 centavos de dólar cada una.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Cdl. Urbanización Santa Adriana, Av. Juan Tanca Marengo Edificio Frenoseguro Cia. Ltda.

##### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 22 de febrero del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y sus notas explicativas de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador el 1 de enero del 2012, representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los referidos estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable.



## INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

(VR), como se explica posteriormente en las políticas contables, en general el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios

El valor razonable (VR) es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía.

#### 2.2 Moneda funcional y de presentación

El dólar de los Estados Unidos de América fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000 y es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país. Los estados financieros y sus notas explicativas se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### 2.3 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

La última enmienda a las NIIF para PYMES entró en vigencia desde el 1 de enero del 2017, por ende en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, para esta clase de entidades se debe indicar que no existen enmiendas a considerar para el período que comenzará a partir del 1 de enero del 2019. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

<b>Norma</b>	<b>Tipo de cambio</b>
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no han tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros. *P*



## **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

#### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo, comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos locales, el cual es de libre disponibilidad.

#### **2.5 Activos y pasivos financieros**

##### **2.5.1 Clasificación**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar", y "activos financieros mantenidos para negociar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía incluye el efectivo en bancos y las cuentas por cobrar clientes como activos financieros, y en los pasivos financieros posee cuentas y documentos por pagar. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **(a) Préstamos y Cuentas por cobrar**

Representados por cuentas por cobrar clientes, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera se clasifican como activos no corrientes.

##### **(b) Otros pasivos financieros**

Representados por las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

##### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

###### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

###### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación: 



## INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

#### Medición posterior

##### (a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de sus servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

##### (b) Otros pasivos financieros.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Los pasivos financieros de la Compañía, representan las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar.

- (ii) Cuentas por pagar a proveedores y Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días. Para las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante porque son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas cuando existe evidencia objetiva de que La Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no ha registrado una estimación de deterioro sobre los activos financieros



## INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.6 Servicios y otros pagos anticipados

Los gastos pagados por anticipado con desembolsos entregados a un proveedor por contratos de seguros, y por adquisición de bienes y servicios. Estos gastos serán devengados en función de su vigencia, y se reconocen posteriormente en el estado de resultados.

#### 2.7 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades, planta y equipo son utilizados para producir bienes y servicios, registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende, terrenos, edificios, y vehículos.

El rubro de edificios y terrenos están conformados por:

- ❖ Solar ubicado en la Urbanización Colinas de los Ceibos
- ❖ Departamento con bodega y cochera ubicado en el Cantón Salinas-Condominio Navegante
- ❖ Departamento ubicado en la Urbanización Colinas de los Ceibos-Condominio Luna
- ❖ Locales comerciales # 1 y 4; ubicados en Guayaquil (Urdesa)-Condominio Carolina

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, planta y equipo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos: 

<u>PROPIEDADES</u>	<u>AÑOS</u>
EDIFICIOS	20
VEHÍCULOS	5



## **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

#### **2.8 Inversiones en Asociadas**

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor tiene una influencia significativa; es decir en aquellas en las cuales tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control conjunto de ésta.

Una inversión en una asociada se contabilizará utilizando el método de la participación desde la fecha en que la participante se convierte en una asociada. Según el método de la participación, en el reconocimiento inicial de la inversión en una asociada o negocio conjunto se registrará al costo, y el importe en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del período de la participada, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del período de la participada se reconocerá, en el resultado del período del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

#### **2.9 Otras obligaciones corrientes**

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas SRI.

#### **2.10 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando: (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

#### **2.11 Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias está conformado por la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. El impuesto a la renta corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo (Anticipo).

El impuesto es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta: 



## **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

- ❖ 25% para todas las sociedades.
- ❖ 28% cuando los accionistas, socios, tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.
- ❖ Rebaja de 3 puntos porcentuales (3%) en la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas (Ventas desde US\$300.000,01 a US\$1.000.000,00 y 10-49 empleados) y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo. La tasa impositiva sería del 22%.

Asimismo, aplicará la tarifa correspondiente a las sociedades más tres (3) puntos porcentuales a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables. La compañía no provisiona el impuesto a la renta diferido, por cuanto no existen diferencias temporarias en las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

#### **2.12 Beneficios a los empleados**

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados. El costo del beneficio por la reserva de la jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados se determina en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado, se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio. De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que hubieren prestado sus servicios de forma continua por 20 años o más tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores independientemente de la jubilación que les corresponde como afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Cuando un trabajador o empleador de por terminada la relación laboral por desahucio, el empleador le dará una bonificación del 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

La compañía no tiene empleados.

#### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.



## INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

#### 2.14 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos así como también sus costos y gastos.

### 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

#### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía principalmente se concentra en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

##### 3.1.1 Riesgos de mercado

Riesgo de tipo de cambio: No existen ventas relevantes al exterior, por tanto la Compañía no tiene riesgos inherentes al tipo de cambio.

Riesgos de tasa de interés: La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

##### 3.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales y que resultare una pérdida financiera para la Compañía Inmobiliaria Anaguimar Sociedad Anónima Civil, las mismas que no le representan ningún riesgo por cuanto la recuperación de la cartera es segura.

##### 3.1.3 Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no enfrenta problemas de liquidez, sus activos corrientes cubren a sus pasivos corrientes. ↻



## INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

#### 3.1.4 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Razón Corriente	2,01	2,13
Nivel de Endeudamiento	10,94%	13,13%
Capital de Trabajo	101.078,50	130.308,48

#### 4.-ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

#### 5.-INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

##### 5.1 Categorías de instrumentos financieros -

Se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros de los activos y pasivos financieros al cierre de cada ejercicio.

##### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (Nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en datos que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (Nivel 3).

El valor en libros de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la 



**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En base a lo anterior, cabe mencionar que no existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

**6.-EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Corresponde a depósitos en cuenta corriente del Banco Bolivariano, de libre disponibilidad.

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BANCOS	2,602.69	7,449.41
<b>TOTAL</b>	<b>2,602.69</b>	<b>7,449.41</b>

**7.-ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las cuentas y dividendos por cobrar se presentan de la siguiente manera:

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR</b>		
CLIENTES LOCALES, NO RELACIONADOS	1) 1,000.00	208.00
DIVIDENDOS POR COBRAR	2) 195,066.97	236,322.67
PROVISION PARA CUENTAS. INCOBRABLES	-69.40	-69.40
<b>TOTAL</b>	<b>195,997.57</b>	<b>236,461.27</b>

- 1) Valores por cobrar a Analía Aguilar y Tatiana Maridueña.
- 2) Corresponde a Dividendos por cobrar a Inmobiliaria Analía C. Ltda. y Frenoseguro Cía. Ltda.

**8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

La compañía tiene contratadas pólizas de seguros con Mapfre Atlas Compañía de Seguros S.A. para cubrir posibles riesgos que están sujetos los vehículos; tenemos:

- Póliza No. 8006116000806 por valor de US\$19.000,00 con vigencia desde mayo 08 del 2018 a mayo 08 del 2019.
- Póliza No. 800411600006 por valor de US\$35.000,00 con vigencia desde junio 12 del 2018 a junio 12 del 2019.
- Póliza No. 8004118018771 por valor de US\$35.000,00 con vigencia desde noviembre 15 del 2018 a noviembre 15 del 2019.



**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
SEGUROS ANTICIPADOS	1,812.62	1,518.68
ANTICIPO A PROVEEDORES	500.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2,312.62</b>	<b>1,518.68</b>

**9.-PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Las propiedades incluidas en el balance por US\$93.784,70 al 31 de diciembre del 2018 representan bienes pertenecientes a la compañía.

A continuación se muestra el movimiento de las propiedades, planta y equipo:

<u>DETALLE</u>	<u>SALDO AL 31.12.2017</u>	<u>AUMENTOS</u>	<u>DISMINUCIONES</u>	<u>SALDO AL 31.12.2018</u>
<b>NO DEPRECIABLE</b>				
Terrenos	1,769.77	-	-	1,769.77
<b>TOTAL NO DEPRECIABLE</b>	<b>1,769.77</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,769.77</b>
<b>DEPRECIABLE</b>				
Edificios	130,190.46	-	-	130,190.46
Vehículos	43,727.98	70,580.01	58,112.53	56,195.46
<b>TOTAL DEPRECIABLE</b>	<b>173,918.44</b>	<b>70,580.01</b>	<b>58,112.53</b>	<b>186,385.92</b>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>175,688.21</b>	<b>70,580.01</b>	<b>58,112.53</b>	<b>188,155.69</b>
Menos depreciación acumulada	101,049.48	14,471.66	21,150.15	94,370.99
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, neto</b>	<b>74,638.73</b>	<b>56,108.35</b>	<b>36,962.38</b>	<b>93,784.70</b>

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, excepto terrenos que no se deprecia. Los años de vida útil de los edificios se muestran a continuación:

<u>PROPIEDADES</u>	<u>%</u>
EDIFICIOS	5
VEHÍCULOS	20

**10.-INVERSIONES EN ACCIONES:**

La compañía es propietaria del 33,3125% de las acciones de *Fronseguro Cía. Ltda* y del 32,565% de *Inmobiliaria Analía Cía. Ltda*. Las acciones no se cotizan en bolsa. La compañía contabiliza su inversión bajo el método de valor patrimonial proporcional. Están considerados de acuerdo a los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2018.



**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

<b>2018</b>			
<b>COMPAÑÍAS</b>	<b>COSTO</b>	<b>AJUSTE AL VPP</b>	<b>TOTAL</b>
FRENOSEGURO CIA. LTDA.	166,562.40	440,597.69	607,160.09
INMOBILIARIA ANALÍA C. LTDA.	<u>260.52</u>	<u>145,433.53</u>	<u>145,694.05</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>166,822.92</u></b>	<b><u>586,031.22</u></b>	<b><u>752,854.14</u></b>

  

<b>2017</b>			
<b>COMPAÑÍAS</b>	<b>COSTO</b>	<b>AJUSTE AL VPP</b>	<b>TOTAL</b>
FRENOSEGURO CIA. LTDA.	99,986.40	346,144.30	446,130.70
INMOBILIARIA ANALÍA C. LTDA.	<u>260.52</u>	<u>123,300.18</u>	<u>123,560.70</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>100,246.92</u></b>	<b><u>469,444.48</u></b>	<b><u>569,691.40</u></b>

**11.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Corresponde a obligaciones contraídas por la compra de bienes y servicios.

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PROVEEDORES	<u>1,194.62</u>	<u>912.97</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,194.62</u></b>	<b><u>912.97</u></b>

**12.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Préstamo concedido por el Banco Bolivariano para compra de vehículo.

<b>Obligaciones Financieras</b>	<b>Porción corto plazo</b>	<b>Porción largo plazo</b>	<b>Total</b>
<b>BANCO BOLIVARIANO</b>			
Op. 297053 concedido en nov.15/18 al 11,08% de interés anual, vce. nov.14 del 2022	<u>3,667.04</u>	<u>13,382.23</u>	<u>17,049.27</u>
<b>Total Obligaciones con Banco Bolivariano</b>	<b><u>3,667.04</u></b>	<b><u>13,382.23</u></b>	<b><u>17,049.27</u></b>

**13.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente por Impuesto a la renta y por Impuesto al valor agregado, que al 31 de diciembre del 2018 alcanza la suma de US\$716,75. ↻



**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones corrientes se muestran:

DETALLE	SALDO 31/12/2017	INCREMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO 31/12/2018
IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA	0.00	1,056.15	384.00	672.15
IVA COBRADO	1,704.00	480.00	2,184.00	0.00
RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IVA	24.00	382.63	382.63	24.00
RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMP. RENTA	21.40	660.96	661.76	20.60
<b>TOTAL</b>	<b>1,749.40</b>	<b>2,579.74</b>	<b>3,612.39</b>	<b>716.75</b>

**14.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Obligaciones contraídas a corto plazo con la Sra. Analía Aguilar Marzo, accionista de la Compañía.

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS LOCALES	<u>12,142.81</u>	<u>830.68</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>12,142.81</u></b>	<b><u>830.68</u></b>

**15.- DIVIDENDOS POR PAGAR**

Dividendo pendiente de cancelar a los accionistas Sra. Analía Aguilar Marzo por US\$81.513,91 y Sr. Juan Coka por US\$599,25.

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
DIVIDENDOS POR PAGAR	<u>82,113.16</u>	<u>112,011.83</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>82,113.16</u></b>	<b><u>112,011.83</u></b>

**16.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Valor entregado por Karla Lucas por US\$900,00 e Imalay Maridueña por US\$500,00, en calidad de depósito en garantía por alquiler.

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
DEPÓSITO EN GARANTIA	<u>1,400.00</u>	<u>1,400.00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,400.00</u></b>	<b><u>1,400.00</u></b>



**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**17. PATRIMONIO**

- **Capital Social.**- El capital social de la compañía está conformado de 20.000 acciones ordinarias y nominativas de 4 centavos de dólar (US\$ 0,04) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.
- **Reserva Legal.**- De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, supera el 50% del capital social, manteniendo un saldo de US\$6.329,29.
- **Reserva Facultativa.**- Se ha establecido una Reserva Facultativa, que al 31 de diciembre del 2018 alcanza la suma de US\$431.775,38.
- **Reserva de Capital.**-Refleja saldo al 31 de diciembre del 2017 por US\$155.922,44.
- **Resultados Acumulados.**- Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Al 31 de diciembre del 2018 alcanza el valor de US\$58.560,74.

Con la aprobación de la Junta General de Accionistas las utilidades pueden ser distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con la Reserva Legal, Reserva de Capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

- **Ganancias del ejercicio.**- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 representó una utilidad de US\$279.547,26, después de impuestos.

**18. INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los ingresos obtenidos se muestran de la siguiente manera:

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	1) 16,150.00	16,800.00
OTROS INGRESOS	2) <u>290,247.30</u>	<u>139,157.09</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>306,397.30</u></b>	<b><u>155,957.09</u></b>

- 1) Durante el presente ejercicio económico los ingresos de actividades ordinarias corresponden a valores que se facturaron por concepto de arriendos, las facturas emitidas cumplen con los requisitos que exige el Reglamento de Facturación, al 31 de diciembre del 2018 y 2017.
- 2) Comprende ingresos provenientes por dividendos ganados, venta de activo fijo, y ajustes por valor patrimonial proporcional en las compañías Frenoseguro Cía. Ltda. e Inmobiliaria Analía C. Ltda.



**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
DIVIDENDOS GANADOS	171,032.30	91,295.68
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS	2,627.62	2,566.67
AJUSTE AL VALOR PROPORCIONAL PATRIMONIAL	116,586.74	45,294.74
INGRESOS VARIOS	0.64	0.00
	<u>290,247.30</u>	<u>139,157.09</u>

**19. EGRESOS**

Los gastos operacionales de administración y de financiamiento, corresponden a desembolsos de dineros utilizados para el desarrollo normal de la empresa, representando el 8,37% (2018) y 19,98% (2017) y los gastos financieros representan el 0,05% (2018) y 0,04% (2017), del total de ingresos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, su conformación es la siguiente:

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	25,639.08	31,167.49
GASTOS FINANCIEROS	154.81	59.76
TOTAL	<u>25,793.89</u>	<u>31,227.25</u>

**20. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA:**

**a) Situación fiscal.**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias.

**b) Conciliación del resultado contable-tributario.**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía preparó la conciliación tributaria y determinó el impuesto a la renta causado para el año 2018 por US\$1.056,15 y US\$4.879,08 por el año 2017. Se muestran de la siguiente manera:



**INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

<b>DETALLE</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>280,603.41</b>	<b>124,729.84</b>
<b>Menos:</b>		
Ajuste a valor patrimonial proporcional	-116,586.74	-45,294.74
Dividendos exentos	-171,032.30	-91,295.68
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	494.08	102.60
Gastos para generar ingresos exentos	11,322.23	-
<b>Base imponible para el impuesto a la renta</b>	<b>4,800.68</b>	<b>-11,757.98</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>1,056.15</b>	<b>0.00</b>
 <b><u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta</u></b>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	-	4,879.08
Impuesto a la renta causado	1,056.15	-
<b>Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta</b>	<b>1,056.15</b>	<b>4,879.08</b>

**21. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Inmobiliaria Anaguimar Sociedad Anónima Civil como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2018.

**22. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2018 INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL, ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo – LAFT, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014.

**23. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos.