

## **INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares de los E.U.A.)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL fue constituida el 16 de Abril de 1986 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles. Siendo representada por la Sra. María Luisa Marzo Arboleda de Velasco por un periodo de 3 años.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 05 de marzo del 2020

#### **2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS**

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

##### **2.1.- Bases de Elaboración**

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

##### **2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares

estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

### **2.4.- Activos y Pasivos Financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas y documentos por cobrar comerciales” y “otras cuentas y documentos por cobrar”; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: “cuentas y documentos por pagar comerciales”, “otras cuentas y documentos por pagar” y “obligaciones con instituciones financieras”.

**2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

### **2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros**

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre.

### **2.4.4.- 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.

## **2.5.- Otras Cuentas por Cobrar**

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

## **2.6.- Inventarios**

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

## **2.7.- Propiedades, Planta y Equipos**

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcasas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años

Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

## **2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

### **2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente**

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables de las micro y pequeñas empresas y 15% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2019 la Compañía registró como impuesto a la renta definitivo el valor del anticipo de impuesto a la renta determinado que fue mayor que el 22% de las utilidades gravables.

### **2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán

aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

## **2.9.- Beneficios a los empleados**

### **2.9.1.- Beneficios de corto plazo**

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

## **2.10.- Provisiones**

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

## **2.11.- Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

## **2.12.- Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

### **4. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

#### **4.1.- Riesgo País**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

#### **4.2.- Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

#### **4.3.- Riesgo de tasa de interés**

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las

pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

#### 4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

#### 4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

		2019	2018
Bancos	A	3.838,31	2.602,69
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>		<b>3.838,31</b>	<b>2.602,69</b>

<b>A</b>	<b>Bancos</b>	<b>3.838,31</b>
	Banco Bolivariano Cta. Cte # 507339-1	3.838,31

### 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

		2019	2018
CxC Comerciales No Relacionados		0,00	1.000,00
Dividendos por Cobrar	B	193.044,48	195.066,97
Otras CxC a No Relacionadas	C	2.346,56	500,00
(-) Provisión por Cuentas Incobrables		0,00	-69,40
<b>Total Activos Financieros</b>		<b>195.391,04</b>	<b>196.497,57</b>

<b>B</b>	<b>Dividendos por Cobrar</b>	<b>193.044,48</b>
	Inmobiliaria Analía	193.044,48
<b>C</b>	<b>Otras CxC a No Relacionadas</b>	<b>2.346,56</b>
	Dr.Jarrín Acunzo Virgilio Antonio	2.211,56
	Mabel Suárez	135,00

## 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Crédito Tributario Imp. A la Renta	0,00	0,00
Otros (anticipo IR)	6.157,15	0,00
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>6.157,15</b>	<b>0,00</b>

## 8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

La composición de los Gastos Pagados por Anticipado, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Primas de Seguros Prepagadas	1.458,52	1.812,62
<b>Total Gastos Pagados por Anticipado</b>	<b>1.458,52</b>	<b>1.812,62</b>

## 9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	Adiciones		Deducciones		2018
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
<b>No Depreciables</b>						
Terrenos	1.769,77	0,00	0,00	0,00	0,00	1.769,77
<b>Total de PPE No Depreciables</b>	<b>1.769,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.769,77</b>
<b>Depreciables</b>						
Edificios	158.737,79	55.000,00	0,00	26.452,67	0,00	130.190,46
Vehículos	56.195,46	0,00	0,00	0,00	0,00	56.195,46
<b>Total de PPE Depreciables</b>	<b>214.933,25</b>	<b>55.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.452,67</b>	<b>0,00</b>	<b>186.385,92</b>
<b>(-) Depreciación y Deterioro</b>						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-93.169,39	0,00	-14.953,98	0,00	-16.155,58	-94.370,99
<b>(-) Depreciación y Deterioro Acumulados</b>	<b>-93.169,39</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.953,98</b>	<b>0,00</b>	<b>-16.155,58</b>	<b>-94.370,99</b>
<b>Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto</b>	<b>123.533,63</b>	<b>55.000,00</b>	<b>-14.953,98</b>	<b>26.452,67</b>	<b>-16.155,58</b>	<b>93.784,70</b>

## 10. INVERSIONES NO CORRIENTES

La composición de los Inversiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	Adiciones		Deducciones		2018
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
Asociadas - Al costo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Asociadas - Ajuste acumulado por medición al VPP D	752.854,14	0,00	0,00	0,00	0,00	752.854,14
<b>Total Inversiones No Corrientes</b>	<b>752.854,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>752.854,14</b>

<b>D</b>	<b>Inversiones Asociadas</b>	<b>752.854,14</b>
	Frenoseguro Cía. Ltda.	607.160,09
	Inmobiliaria Analía Cía. Ltda.	145.694,05

## 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
CxP Comerciales No Relacionados	1.475,38	1.194,62
CxP Comerciales Relacionados	1.195,03	0,00
Otras CxP a Accionistas	18.127,01	12.142,81
Dividendos por Pagar	0,00	82.113,16
Otras CxP a No Relacionadas	150,06	44,60
Otras CxP a Relacionadas	19.795,71	0,00
<b>Total Ctas y Doc por Pagar</b>	<b>40.743,19</b>	<b>95.495,19</b>

<b>E</b>	<b>Otras CxP Accionistas</b>	<b>18.127,01</b>
	Analia Aguilar Marzo	10.627,01
	Maria Luisa Marzo de Velasco	7.500,00

## 12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Banco Bolivariano	4.114,03	3.667,04
<b>Total Obligaciones con Instituciones Financieras</b>	<b>4.114,03</b>	<b>3.667,04</b>

## 13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 22%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2019	2018
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	160.792,85	280.603,41
Participación a Trabajadores	0,00	0,00
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	-135.295,03	-275.802,73
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>25.497,82</b>	<b>4.800,68</b>
<b>Pérdida Sujeta a Amortización</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Impuesto a la Renta Causado	5.609,52	1.056,15
Anticipo Determinado	6.157,15	0,00
Impuesto a Renta mayor al anticipo	0,00	1.056,15
(-) Créditos de años anteriores	0,00	-384,00
<b>Saldo a favor del contribuyente</b>	<b>547,63</b>	<b>0,00</b>
<b>Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio</b>	<b>0,00</b>	<b>672,15</b>

(1) Las diferencias permanentes están compuestas por los Dividendos Exentos y Gastos No Deducibles Locales.

## 14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

		2019	2018
Dividendos por Pagar	F	213.526,67	0,00
Otras CxP a No Relacionadas		1.400,00	1.400,00
<b>Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes</b>		<b>214.926,67</b>	<b>1.400,00</b>

<b>F</b>	<b>Dividendos por Pagar</b>	<b>213.526,67</b>
	Sra. Analía Aguilar Marzo	211.529,68
	Sr. Juan Javier Coka	1.996,99

## 15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Banco Bolivariano	9.268,20	13.382,23
<b>Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP</b>	<b>9.268,20</b>	<b>13.382,23</b>

## 16. PATRIMONIO

### 16.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 20.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 0,04 cada una.

<b>Accionistas</b>	<b>Capital</b>	<b>% Participación</b>
Aguilar Marzo Analía	796,00	99,50%
Coka Aguilar Juan Javier	4,00	0,50%
	<b>800,00</b>	

### 16.2.- Reservas

#### Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019 el valor de la Reserva es de \$6.329,29

#### Reserva Facultativa

La compañía INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL ha establecido una reserva facultativa al 31 de diciembre del 2019 con el valor de \$ 431.775,38

#### Reserva de Capital

La compañía INMOBILIARIA ANAGUIMAR SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL ha establecido una reserva de Capital al 31 de diciembre del 2019 con el valor de \$ 155.922,44

### **16.3.- Resultados Acumulados**

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como “Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez”, está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc. Al 31 de diciembre del 2019 queda con el valor de \$ 58.560,74

### **16.4.- Resultados del Ejercicio**

El resultado del ejercicio al 31 de diciembre del 2019 es de \$ 160.792,85.

## **17. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

La composición de los Ingresos por Actividades Ordinarias, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

		2019	2018
Ventas de Bienes y/o Servicios	G	17.095,00	16.150,00
<b>Total Ingresos Actividades Ordinarias</b>		<b>17.095,00</b>	<b>16.150,00</b>
<b>G Ingresos Actividades Ordinarias</b>			<b>17.095,00</b>
	Arriendos con IVA 0%		17.095,00

## **18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y el 05 de marzo del 2020, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.