

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de diciembre de 1973, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. 3270 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de enero de 1974.

Su objeto social principal es la actividad de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contratos de locales comerciales.

Durante el período 2019, el 93% (2018: 92%) de los ingresos por arriendos de la Compañía se encuentran concentrados en un cliente, ver Notas 5. PARTES RELACIONADAS y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, *Contrato de arriendo*.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Socios que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Socios de fecha 23 de abril del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de 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 un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos excepto por terrenos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

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:

Edificios	20 años
Otros	3 a 10 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto 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 del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocerán en los resultados del período en que se devenga el servicio.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	656	0
Anticipos a proveedores (1)	1,450	268,865 (1)
Otros	1,988	62
Activos por impuestos corrientes (2)	<u>22,550</u>	<u>0</u>
	<u>26,644</u>	<u>268,927</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente anticipos por promesa de compra de lotes por US\$208,666, ver Notas 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Compra de lotes - Corporación Celeste Cía. Ltda.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a impuestos por recuperar por retenciones en Impuesto al Valor Agregado correspondiente al año 2019.

5. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
María Luisa Marzo Velasco	0	2,000
Frenoseguro Cía. Ltda. (1)	<u>27,724</u>	<u>0</u>
	<u>27,724</u>	<u>2,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a arrendamientos del mes de diciembre, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de arriendo.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Renato Aguilar Marzo (1) (2)	244,852	69,074
Ruy Aguilar Marzo (2)	222,832	0
Inmobiliaria Anaguimar S.A.C (2)	193,044	0
Frenoseguro Cía. Ltda. (3)	96,287	371
María Luisa Marzo Velasco	2,411	95
	<u>759,426</u>	<u>69,540</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente a préstamos recibidos por parte del Ing. Renato Aguilar por US\$46,157, los mismos que no generan intereses, ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES, Contrato de mutuo simple.

Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuentas por pagar por convenio de cesión de obligaciones por US\$64,920, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Convenio de cesión de obligaciones.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a dividendos por pagar reclasificados de largo plazo.

(3) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por pagar a Frenoseguro Cía. Ltda. por concepto de asesorías administrativas por US\$59,969 y adecuaciones por US\$22,927.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

Ruy Aguilar Marzo (1)	192,439
Inmobiliaria Anaguimar S.A.C (1)	189,152
Renato Aguilar Marzo (1)	144,750
María Luisa Marzo de Velasco (1)	<u>3,970</u>
	<u>530,311</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a los dividendos por pagar que fueron reclasificados a corto plazo.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por alquiler de oficinas (1)	434,634	422,235
Asesoría administrativa	59,969	0
Reparaciones y adecuaciones	22,927	0
Dividendos pagados	139,100	163,800
Venta de propiedades	26,000	0
Gastos varios	0	847
Préstamos recibidos	61,000	64,920
Préstamos entregados	20,000	0

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de arriendo.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

% de depreciación	<u>2019</u>				<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso (3)</u>	<u>Edificios</u>	<u>Otros</u>	
	-	-	5%	10 - 33%	
Saldo inicial, neto	479,527	3,753	434,263	1,942	919,485
Adiciones (1)	211,000	118,602	0	1,410	331,012
Ajustes (2)	0	103,375	0	0	103,375
Depreciación del año	0	0	(31,319)	(339)	(31,658)
Total propiedades y equipos, neto	<u>690,527</u>	<u>225,730</u>	<u>402,944</u>	<u>3,013</u>	<u>1,322,214</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la compra de lotes en Corporación Celeste Cía. Ltda; ver Notas Nota 4. CUENTAS POR COBRAR y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Compra de lotes – Corporación Celeste Cía. Ltda.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al registro de terrenos no registrados en años anteriores en el cantón Playas, ver Nota 11. PATRIMONIO.

(3) Al 31 de diciembre del 2019, mediante Acta de Junta Extraordinaria de Socios de fecha 30 de diciembre del 2019, se aprueba los ajustes por una construcción en un terreno ubicado en Playas por US\$103,375, ver Nota. 11. PATRIMONIO y a la construcción de una agencia ubicada en el cantón la Libertad por US\$118,602.

% de depreciación	<u>2018</u>				<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Edificios</u>	<u>Otros</u>	
	-	-	5%	10 - 33%	
Saldo inicial, neto	479,527	3,753	461,123	2,248	946,651
Depreciación del año	0	0	(26,860)	(306)	(27,166)
Total propiedades y equipos, neto	<u>479,527</u>	<u>3,753</u>	<u>434,263</u>	<u>1,942</u>	<u>919,485</u>

Actualmente, los terrenos edificios garantizan los préstamos con instituciones financieras como deudor y codeudor de su parte relacionada, ver Notas 8. OBLIGACIÓN BANCARIA y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Garantías bancarias.

7. INVERSIÓN EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene una inversión en acciones en la compañía Seguros Colón S.A. por US\$19,999 (2018: US\$20,000). El porcentaje de participación es del 0.19% (2018: 0.25%).

8. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la obligación bancaria se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Banco Bolivariano C.A.</u>		
Préstamo hipotecario con vencimientos hasta octubre del 2020, a una tasa de interés anual del 11.08% (1)	55,556	0
Préstamo hipotecario con vencimientos hasta diciembre del 2019, a una tasa de interés anual del 10% (1)	0	66,667
	<u>55,556</u>	<u>66,667</u>

(1) La obligación se encuentra garantizada con un bien inmueble, ver Notas 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Garantías bancarias.

9. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros pasivos se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en garantía (1)	61,165	57,554
	<u>61,165</u>	<u>57,554</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente depósitos en garantía por alquiler a Frenoseguro Cía. Ltda. por US\$60,280 (2018: US\$56,680).

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22% (1).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	227,551	322,623
Ingresos exentos	0	(68)
Gastos no deducibles	<u>1,721</u>	<u>856</u>
Utilidad gravable	229,272	323,411
Impuesto causado	50,440	71,150

(1) La tasa impositiva utilizada es acorde con lo establecido en Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 37.1.

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 20,000 participaciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los socios. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal es de US\$8,552.

Reserva facultativa

Corresponde a las apropiaciones del saldo de las utilidades de años anteriores efectuada de acuerdo con la decisión tomada por los Socios de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa es de US\$6,612.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados comprenden lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	179,562	179,562
Resultados acumulados	<u>305,486</u>	<u>251,473</u>
	<u>485,048</u>	<u>431,035</u>

(1) Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

a) Distribución de dividendos

Mediante Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 23 de abril del 2019, se resuelve repartir las utilidades obtenidas del ejercicio 2018 por US\$251,473.

Mediante Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 26 de abril del 2018, se resuelve repartir las utilidades obtenidas del ejercicio 2017 por US\$183,502.

b) Ajustes

Mediante Junta Universal de Socios celebrada el 17 de diciembre del 2019, se resuelve aprobar liquidar la cuenta por pagar por concepto de dividendos de años anteriores a un Socio de la Compañía por US\$25,000.

Mediante Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 30 de diciembre del 2019, se resuelve realizar el ajuste por construcciones en curso en el cantón Playas por US\$103,375, ver Nota 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de arriendo

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía firmó contratos con Frenoseguro Cía. Ltda. por el arriendo de edificios ubicados en las ciudades de Guayaquil, Durán, Playas y La Libertad.

El canon pactado es de US\$36,195 (2018: US\$34,720) mensuales.

Al 31 de diciembre del 2019, el ingreso por este concepto asciende a US\$434,634 (2018: US\$422,235), ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 5. PARTES RELACIONADAS.

Convenio de cesión de obligaciones

Mediante convenio de cesión de obligaciones suscrito el 13 de octubre del 2016, entre el Ing. Renato Aguilar Marzo y la Compañía, el primero cede la totalidad del préstamo hipotecario - vivienda concedido por el Banco Bolivariano C.A. por US\$176,443 a 3,659 días, a una tasa de interés del 10.50% anual, reajutable semestralmente.

Al 31 de diciembre del 2019, la deuda se canceló en su totalidad. Al 31 de diciembre del 2018, el total de la deuda es de US\$64,920, ver Nota 5. PARTES RELACIONADAS.

Compra de lotes – Corporación Celeste Cía. Ltda.

Con fecha 17 de junio del 2016, la Compañía celebra mediante escritura pública de promesa de compraventa con Corporación Celeste Cía. Ltda. por lotes de terreno ubicados en Ciudad Celeste, con una extensión de 6,819.28 m².

El precio pactado es de US\$211,000, el cual deberá ser cancelado en un plazo de 36 meses.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha entregado anticipos por este concepto por US\$208,666, ver Nota 4. CUENTAS POR COBRAR.

Con fecha 18 de diciembre del 2019, la Compañía celebra mediante escritura pública de compraventa por lotes de terreno ubicados en Ciudad Celeste para la construcción de una agencia.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía cumplió con lo pactado en el contrato de compraventa cancelando un monto total de US\$211,000.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene las siguientes garantías:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecario (1) (2)	285,769	295,636
		<u>285,769</u>	<u>295,636</u>

(1) Hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A., que comprende el bien inmueble ubicado en la parroquia Satélite Via a Samborondón.

(2) Ver Nota 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía es codeudor de sus partes relacionadas de acuerdo con lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecario (1) (4)	285,178	231,204
Banco Pichincha C.A.	Hipotecario (2) (4)	1,240,000	1,660,087
Banco Internacional S.A.	Hipotecario (3) (4)	1,312,028	1,505,601
		<u>2,837,206</u>	<u>3,396,892</u>

(1) Hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A., que comprende la propiedad ubicada en Portete y la Novena, solar 5, manzana 444.

(2) Hipoteca abierta a favor del Banco Pichincha C.A., que comprende los lotes 1, 2 y 3 de la Mz. 15 sector Lotización Santa Adriana ubicada en la Av. Juan Tanca Marengo.

(3) Hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S.A., que comprenden las propiedades ubicadas en vía a Daule y Durán.

(4) Ver Nota 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 17, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos; excepto por las situaciones que se describen a continuación:

a) Contrato de mutuo simple

Con fecha 3 de enero del 2020, mediante contrato de mutuo simple se formalizan las condiciones de pago del préstamo otorgado por el Sr. Renato Aguilar Marzo por US\$46,157, siendo el plazo de vencimiento en enero del 2020 sin cargo de intereses. el préstamo de US\$46,157 entre el Ing. Renato Aguilar Marzo y la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por pagar es de US\$46,157, ver Nota. 5. PARTES RELACIONADAS.

Hasta la fecha del presente informe, se canceló la deuda en su totalidad.

b) Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020, Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (COVID-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el de diciembre de 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse alquiler de bienes inmuebles por disposiciones del Gobierno, ha tenido que comprender la situación particular de cada uno de sus arrendatarios para considerar los efectos adversos que el confinamiento podría haberles generado. Este nivel de operación ha generado que los ingresos de los meses de enero a mayo del 2020 sean de US\$118,914 que representan el 73% frente al mismo periodo en el 2019.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refieren esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.