

## **ANAM S.A. ANAMSA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

#### **1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA ANAM S.A. ANAMSA fue constituida en el cantón Guayaquil, el 13 de septiembre de 1994 ante la notaría Décima Primera de este cantón e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de octubre de 1994 con un capital equivalente a US\$ 200. Con fecha de 21 de noviembre del 2000 mediante escritura pública se efectúa el Aumento de Capital y reforma de Estatutos aumentando el capital en US\$ 600, elevándolo a la suma de US\$ 800.

Mediante escritura pública de ‘Cambio de Denominación y Reforma de Estatutos’ del 20 de febrero de 2013 se sustituye el nombre INMOBILIARIA ANAM S.A. ANAMSA por ANAM S.A. ANAMSA.

La actividad principal de la compañía es el cultivo de arroz, no obstante la entidad no ha mantenido operaciones. Sus transacciones se basan en préstamos otorgados y recibidos con partes relacionadas y en Derechos Fiduciarios.

#### **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

##### *2.1. Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board – IASB en julio de 2009.

##### *2.2. Bases de medición*

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. cuya moneda el Dólar es de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

##### *2.3. Mantenimiento de las NIIF para las PYMES*

El IASB ha pronunciado de manera oficial las normas NIIF para las PYMES 2015 (vigente para períodos anuales sobre los que se informa que comienzan a partir del 01 de enero de 2017, con su aplicación anticipada permitida). Su publicación será en abril de 2016. Esta norma incorpora modificaciones e incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES. En comparación con las NIIF Completas es menos compleja en los siguientes aspectos:

- Omisión de temas que no afectan a las PYMES.
- Simplificación de muchos de los principios para el reconocimiento y la medición de los activos, pasivos, ingresos y gastos de las NIIF Completas.
- Numero significativamente inferior de información a revelar.
- Escritura en lenguaje claro y fácilmente traducible
- Reducción de cargas adicionales a las PYMES donde no se espera hacer revisiones con una frecuencia mayor de una vez cada tres años.

## ANAM S.A. ANAMSA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

#### **3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 3.1. *Efectivo en caja y bancos.*- Incluye activos financieros líquidos de libre disponibilidad en cuentas de ahorros y corrientes en distintas instituciones financieras del país.
- 3.2. *Activos Financieros - Cuentas por cobrar a compañías relacionadas.*- Son cuentas y documentos por cobrar a compañías vinculadas por préstamos otorgados que no generan interés, sin embargo son clasificadas como corrientes puesto se espera su cobrabilidad para el 2018.
- 3.3. *Deterioro del valor de los activos financieros.*- ANAM S.A. ANAMSA mantiene cuentas por cobrar sólo con compañías relacionadas. La administración ha manifestado cobrar los valores en su totalidad, por lo que no se requiere efectuar provisión o deterioro.
- 3.4. *Derechos fiduciarios.*- se registra como derechos fiduciarios los bienes entregados bajo un contrato de fideicomiso mercantil denominado “Fideicomiso Mercantil San Francisco con el objeto de recibir y administrar los bienes presentes y futuros, donde ANAM S.A. ANAMSA es constituyente y beneficiaria. Se reconocen en activos no corrientes.
- 3.5. *Pasivos Financieros.*- Se reconocen a su valor razonable y pertenecen principalmente a préstamos otorgados a compañías relacionadas y al principal accionista, establecido mediante ‘Contrato de Cesión de Cuenta de Aporte y de Crédito’ suscrito el 29 de diciembre de 2015 con la empresa Viludsa s. a. La compañía no mantiene obligaciones con instituciones financieras.
- 3.6. *Impuestos.*- Debido al resultado negativo del 2017 el gasto por impuesto a la renta corresponde al anticipo pagado por las cuotas de julio y septiembre no procedió debido a que no hubo anticipo de impuesto a la renta en año 2016.
- 3.7. *Resultados acumulados.*- Se reconocen en esta partida patrimonial los resultados de años anteriores y los provenientes de adopción de las NIIF PYMES por Superávit por revalorización de propiedades.
- 3.8. *Reconocimiento de gastos.*- Registrados al costo y reconocidos cuando son incurridos, es decir por el principio del devengado.
- 3.9. *Eventos posteriores.*- Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados de financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

## ANAM S.A. ANAMSA

### NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

ANAM S.A. ANAMSA no ha requerido aplicar cambio de estimación contable con efectos sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos para el período corriente. Asimismo la entidad no ha requerido utilizar juicios que la Gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

#### 5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 está compuesto como sigue:

|                   | <u>2017</u><br>(...US Dólares...) |
|-------------------|-----------------------------------|
| Banco Bolivariano | <u>1.515</u>                      |
| <b>Total</b>      | <b><u>1.515</u></b>               |

Corresponde a fondos mantenidos en Banco Bolivariano cuenta corriente No. 526683-6 que generan tasa de interés mínima y son de libre disponibilidad.

#### 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre 2017, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

|               | <u>2017</u><br>(US\$ dólares) |
|---------------|-------------------------------|
| Arrosol S.A.  | 10.000                        |
| Latipesa S.A. | 22.000                        |
| Viludsa S.A.  | 10.041                        |
| Cataña S.A.   | <u>6.254</u>                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b><u>48.295</u></b>          |

(A): Corresponde al cobro del saldo entre compañías Relacionadas.

#### 7. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, están conformados como sigue:

|                    | <u>2017</u><br>(US\$ dólares) |
|--------------------|-------------------------------|
| Retenciones Fuente | 18                            |
| <b>Total</b>       | <b><u>18</u></b>              |

Corresponde a impuesto retenidos de años anteriores

## ANAM S.A. ANAMSA

### NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

#### 8. PROPIEDADES - INMUEBLES

AL 31 de diciembre de 2017, las cifras son como sigue

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
|              | <b>2017</b>             |
|              | US\$ dólares            |
| Terrenos     | <u>2.684.729</u>        |
| <b>Total</b> | <b><u>2.684.729</u></b> |

Corresponde al terreno ubicado en sector del cantón Samborondón Mina 2 Lote -1 y Mina 2 Lote - 4

#### 9. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2017 está compuesto como sigue:

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
|                      | <b>2017</b>              |
|                      | (...US\$ dólares...)     |
| Derechos Fiduciarios | <u>33.662.011</u>        |
| <b>Total</b>         | <b><u>33.662.011</u></b> |

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, celebrada el 30 de diciembre de 2017, ANAM S.A. ANAMSA (constituyente y beneficiaria), aprueba y reconoce al avalúo pericial del Ing. Juan Pablo Rizzo Torres, de los terrenos en mención Tasado en \$ 33.662.011 según el informe pericial en el que se suscribió un contrato de constitución de Fideicomiso Mercantil “Fideicomiso San Francisco” .’ sobre los lotes denominado Mina # 1 Sector A, con un área de 415.503 m2 valorado en \$ 29.00 c/m2 valorado en \$12.049.587.-, Lote parte del 34 (Una cuadra) extensión 7.056 m2 valorado en \$ 29.- c/m2 total de \$ 204.924, y Lote # 8 una Área total de 738.200 m2 a \$ 29.-, c/m2 siendo un valor de \$ 21.407.800.

Mediante oficio con fecha 19 de abril del 2018, la compañía ZION Administradora de fondos y fideicomiso S. A. a la vez Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil San Francisco, notifica a la Administración de la empresa ANAM S.A. que con corte 31 de diciembre del 2017, el aporte patrimonial correspondiente a los bienes inmuebles que fueron aportados al fideicomiso ascienden al valor de \$ 33.662.011

#### 10. INTANGIBLE – SOFTWARE

AL 31 de diciembre de 2017, la cifra es como sigue

|                |              |
|----------------|--------------|
|                | <b>2017</b>  |
|                | US\$ Dólares |
| Software, neto | 357          |

## ANAM S.A. ANAMSA

### NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

Corresponde al Sistema contable que adquirió la empresa para efectos de llevar la parte contable en un sistema computarizado.

#### **11. CUENTAS POR PAGAR - RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2017 está conformado como sigue:

|                        | <b><u>2017</u></b>    |
|------------------------|-----------------------|
|                        | (...US Dólares...)    |
| <b>Relacionados</b>    |                       |
| Jacinto Medina Ramirez | 266.302               |
| Jacinto Medina Fuentes | <u>491.302</u>        |
| <b>Subtotal</b>        | <b><u>757.604</u></b> |

#### **12. IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 las cifras son como sigue:

|                          | <b><u>2017</u></b> |
|--------------------------|--------------------|
|                          | (...US Dólares...) |
| Retenciones en la fuente | 5                  |
| Retención fuente IVA     | <u>7</u>           |
| <b>Total</b>             | <b><u>12</u></b>   |

#### **13. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social y suscrito de la Compañía está constituido por 20.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$ 0,04 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

| <b><u>Accionistas</u></b>       | <b><u>No. acciones</u></b> | <b><u>Participación</u></b> | <b><u>Valor nominal</u></b> |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Medina Coello María Cristina    | 5.000                      | 25%                         | US\$ 200                    |
| Medina Coello María Isabel      | 5.000                      | 25%                         | US\$ 200                    |
| Medina Espinoza Franklin Ubaldo | 10.000                     | 50%                         | US\$ 400                    |
| <b>Total</b>                    | <b><u>20.000</u></b>       | <b><u>100%</u></b>          | <b><u>US\$ 800</u></b>      |

El capital autorizado es de US\$ 1.600.

El 30 de diciembre de 2016, la compañía procedió a efectuar mediante ‘Cesión o transferencia de acciones’ de la siguiente manera:

- El accionista Jacinto Esteban Medina Fuentes con 5.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$ 0,04 cada una equivalente a US\$ 200,00, transfiere a favor de la señora María Cristina Medina Coello. La transferencia se realiza a título gratuito en concepto de donación y el cedente se reserva el derecho de usufructo sobre las acciones

## ANAM S.A. ANAMSA

### NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

cuya nuda propiedad, es objeto de donación, así como todos los créditos, cuentas patrimoniales y dividendos declarados y no distribuidos.

- El accionista Jacinto Esteban Medina Fuentes con 5.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$ 0,04 cada una equivalente a US\$ 200,00, transfiere a favor de la señora María Isabel Medina Coello. La transferencia se realiza a título gratuito en concepto de donación y el cedente se reserva el derecho de usufructo sobre las acciones cuya nuda propiedad, es objeto de donación, así como todos los créditos, cuentas patrimoniales y dividendos declarados y no distribuidos.
- El accionista Ubaldo Jacinto Medina Ramírez transfiere la nuda propiedad de 10.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$ 0,04 cada acción equivalente a US\$ 400,00 a favor de Franklin Ubaldo Medina Espinoza. La transferencia se realiza a título gratuito en concepto de donación y el cedente se reserva el derecho de usufructo sobre las acciones cuya nuda propiedad, es objeto de donación, así como todos los créditos, cuentas patrimoniales y dividendos declarados y no distribuidos.

#### **14. RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre de 2017, está conformado como sigue:

|   |                              |
|---|------------------------------|
|   | <u>2017</u>                  |
|   | (...US Dólares...)           |
| Superávit por revalorización PPE – Adopción NIIF 1era vez | 392.762                      |
| Pérdidas acumuladas                                       | ( 65.203)                    |
| <b>Total</b>  | <b><u><u>327.559</u></u></b> |

#### **15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

El origen y acumulación de gastos de administración durante los años 2017 fueron:

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | <b><u>2017</u></b>         |
|  | (...US dólares...)         |
| Honorarios profesionales y otros servicios | 4.905                      |
| Papelería de oficina                       | 51                         |
| Contribuciones e impuestos                 | 2717                       |
| Papelería, y otros                         | <u>766</u>                 |
| <b>Total</b>                               | <b><u><u>8.439</u></u></b> |

#### **16. PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la determinación de la base imponible se considera la utilidad del ejercicio, en este periodo, la empresa no tuvo utilidades debido a que no generó ingresos operacionales, y por lo consiguiente impuesto a la renta

## ANAM S.A. ANAMSA

### NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

El resultado en el estado de resultados integrales de los años 2017 se compone de la siguiente manera:

|                                    | <b>2017</b><br>(...US dólares...) |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Pérdida del ejercicio              | ( 8.439)                          |
| (15%) Participación a empleados    | <u>0</u>                          |
| Subtotal                           | ( 8.439)                          |
| (+) Gastos no deducibles           | <u>0</u>                          |
| Base imponible / utilidad gravable | 0                                 |
| Tasa de impuesto                   | 22%                               |
| <b>Impuesto a la renta causado</b> | <b><u>0</u></b>                   |

De conformidad con disposiciones vigentes se determinará el anticipo correspondiente a las cuotas de julio y septiembre para el año fiscal 2018.

#### *16.1. Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias*

Mediante Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 del 24 de diciembre de 2015, el SRI resolvió que la elaboración de los anexos tributarios le corresponde al sujeto pasivo obligado a la contratación de auditoría externa (contribuyente). La presentación del informe de cumplimiento de obligaciones tributarias es hasta el 31 de julio de cada año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, todos los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. ANAM S.A. ANAMSA preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2017. La presentación del Informe Tributario, Informe Financiero y sus anexos al SRI será en CD no regrabable.

## **17. PARTES RELACIONADAS**

### *a) Saldos con partes relacionadas*

Los saldos con partes relacionadas se desglosan como sigue:

|                   | <b>2017</b><br>(...US Dólares...) |
|-------------------|-----------------------------------|
| <i>Por cobrar</i> |                                   |
| Arrosol S.A.      | 10.000                            |
| Latipesa S.A.     | 22.000                            |
| Viludsa S.A.      | 10.041                            |
| Cataña S.A.       | <u>6.254</u>                      |
| <b>TOTAL</b>      | <b><u>48.295</u></b>              |

*Por pagar:*

## **ANAM S.A. ANAMSA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Jacinto Medina Fuentes | 491.302                      |
| Jacinto Medina Ramirez | <u>266.302</u>               |
| <b>TOTAL</b>           | <b><u><u>757.604</u></u></b> |

#### **18. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

La Compañía mantiene contrato de ‘Cesión de Cuenta de Aporte y de Créditos’ suscrito con fecha del 29 de diciembre de 2015 cuyo objeto según cláusula tercera, numeral 3.2 ANAM S.A. ANAMSA mantiene obligaciones (cuenta por pagar) para con la cesionaria VILUDSA S.A. por US\$ 379.600; al cierre del presente ejercicio auditado se mantiene un saldo de \$ 10.043.-no obstante en la cláusula sexta ‘Saneamiento’ los cedentes (Ab. Jacinto Medina Fuentes y la Sra. María Coello Coello) declaran que son los únicos y legítimos titulares de la cuenta contra ANAM S.A. ANAMSA.

#### **19. EVENTOS POSTERIORES**

Excepto por lo mencionado en la Nota 9 de derechos fiduciarios, entre diciembre 31 de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y Abril de 2018 (fecha de conclusión de la auditoría), la Administración declara no existen otros eventos importantes que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros.

---