

ANAM S.A. ANAMSA

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 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 comiencen 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 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 2019.
- 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 a los resultados negativos del 2018 y 2017 los gastos por impuestos a la renta no proceden, asimismo los anticipos de impuesto a la renta no son determinados.
- 3.7. *Aportes para futuras capitalizaciones.*- Constituyen recursos colocados por los accionistas, reconocidos en Patrimonio.
- 3.8. *Resultados acumulados.*- Se reconocen en esta partida patrimonial los resultados de años anteriores y los provenientes de adopción de las NIIF’S para PYMES por Superávit por revalorización de propiedades.
- 3.9. *Reconocimiento de gastos.*- Registrados al costo y reconocidos cuando son incurridos, es decir por el principio del devengado.
- 3.10. *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

ANAM S.A. ANAMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

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 está compuesto como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US Dólares...)	
Banco Bolivariano	_____	1.506 <u>1.515</u>
Total	_____	1.506 <u>1.515</u>

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, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US\$ dólares)	
Arrosol S.A.	9.995	10.000
Latipesa S.A.	22.000	22.000
Viludsa S.A.	10.043	10.041
Cataña S.A.	0	6.254
TOTAL	<u>42.038</u>	<u>48.295</u>

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

7. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están conformados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US\$ dólares)	
Retenciones Fuente años anteriores	_____	_____
Total	<u>18</u>	<u>18</u>

ANAM S.A. ANAMSA

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

Corresponde a impuesto retenidos de años anteriores.

8. PROPIEDADES, TERRENOS

Al 31 de diciembre, las cifras son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US\$ dólares...)	
<i>Terrenos</i>		
Costo	3.339	3.339
Revaluado	2.681.390	2.681.390
Total	<u>2.684.729</u>	<u>2.684.729</u>

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 está compuesto como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US\$ dólares...)	
Derechos Fiduciarios	33.662.011	33.662.011
Total	<u>33.662.011</u>	<u>33.662.011</u>

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 han sido tasados en US\$ 33'662.011 según el informe pericial en el que se suscribió un contrato de constitución de Fideicomiso Mercantil “Fideicomiso San Francisco”; los lotes son: Denominado **Mina # 1 Sector A**, con un área de 415.503 m2 valorado en US\$ 29.00 c/m2 valorado en US\$ 12'049.587,00; Denominado **Lote parte del 34** (Una cuadra) extensión 7.056 m2 valorado en US\$ 29,00 c/m2 total US\$ 204.624, y Denominado **Lote # 8** un área total de 738.200 m2 a US\$ 29,00, c/m2 siendo un valor de US\$ 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.

ANAM S.A. ANAMSA

**NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

10. INTANGIBLE – SOFTWARE

Al 31 de diciembre, la cifra es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US\$ dólares...)	
Costo	430	430
(Amortización acumulada)	(159)	(73)
Total	<u><u>271</u></u>	<u><u>357</u></u>

Corresponde al ‘sistema contable’ denominado *Raflex* que adquirió la compañía para efectos de llevar de manera sistematizada los hechos económicos en un sistema computarizado.

11. CUENTAS POR PAGAR - RELACIONADAS

Al 31 de diciembre está conformado como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US Dólares...)	
<i>Relacionados</i>		
Jacinto Medina Ramírez	266.302	266.302
Jacinto Medina Fuentes	485.048	491.302
Subtotal	<u><u>751.350</u></u>	<u><u>757.604</u></u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre las cifras son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US Dólares...)	
Retenciones en la fuente	5	5
Retención fuente IVA	7	7
Total	<u><u>12</u></u>	<u><u>12</u></u>

ANAM S.A. ANAMSA

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 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:

<u>Accionistas</u>	<u>No. acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor nominal</u>
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
Total	<u>20.000</u>	<u>100%</u>	<u>US\$ 800</u>

El capital autorizado es de US\$ 1.600.

14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre, el detalle es como sigue:

	2018	2017
	(...US Dólares...)	
Aportes para futuro aumento de capital	41.760	<u>0</u>
TOTAL	<u>41.760</u>	<u>0</u>

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 07 de diciembre de 2018 los accionistas resolvieron ratificar la conveniencia de aprobar aportes para futuras capitalizaciones para la compañía por un monto de US\$ 41.760 efectuado por los señores Franklin Medina Espinoza y Jacinto Medina Fuentes.

15. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre, está conformado como sigue:

	2018	2017
	(...US Dólares...)	
Utilidades acumuladas	0	392.762
Pérdidas acumuladas	<u>(73.642)</u>	<u>(65.203)</u>
Total	<u>(73.642)</u>	<u>327.559</u>

(A): En el año 2018 se reclasificó 'Utilidades acumuladas' con abono a 'Otro Resultado Integral ORI - 'Superávit por revaluación de propiedades' provenientes del 2017. Véase Nota 18.

ANAM S.A. ANAMSA

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

16. OTRO RESULTADO INTEGRAL – ORI

Al 31 de diciembre los saldos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US dólares...)	
Superávit por revaluación de propiedades	<u>35.712.150</u>	<u>35.319.389</u>
TOTAL	<u>35.712.150</u>	<u>35.319.389</u>

Constituye a incremento por revaluaciones de los terrenos de la compañía. En el año 2018 hubo un superávit por US\$ 392.761. Véase nota 18.

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US dólares...)	
Honorarios profesionales y otros servicios	4.907	4.905
Papelería de oficina - imprenta	72	51
Contribuciones e impuestos (A)	36.166	2.717
Amortizaciones	86	0
Gasto de IVA	593	0
Papelería, y otros	<u>0</u>	<u>766</u>
Subtotal	<u>41.824</u>	<u>8.439</u>
<i>Financieros</i>		
Comisiones bancarias	36	<u>0</u>
Total	<u>41.861</u>	<u>8.439</u>

Los gastos en ambos años resultan en pérdidas netas por US\$ 50.300.

(A): Corresponde principalmente a contribución societaria al Organismo de Control – Superintendencia de Compañías por US\$ 31.665.

18. PARTICIPACIÓN 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.

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

ANAM S.A. ANAMSA

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	2018	2017
	(...US dólares...)	
Pérdida del ejercicio	(41.861)	(8.439)
(15%) Participación a empleados	0	0
Subtotal	(41.861)	(8.439)
(+) Gastos no deducibles	0	0
Base imponible / utilidad gravable	0	0
Tasa de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado	0	0

De conformidad con disposiciones vigentes se determinará el anticipo correspondiente a las cuotas de julio y septiembre para el año fiscal 2019.

18.1. 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 o según nuevas disposiciones. 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 2018. La presentación del Informe Tributario, Informe Financiero, Recomendaciones de aspectos tributarios y sus anexos al SRI será en CD no regrabable junto con la Carta Certificada suscrita o de acuerdo a disposiciones de la Autoridad Fiscal.

19. OTRO RESULTADO INTEGRAL – ORI

En ambos años las acumulaciones son de la siguiente manera:

	2018	2017
	(...US dólares...)	
Superávit por revaluación de propiedades	392.761	32.245.239
TOTAL	392.761	32.245.239

(A): En el año 2017 corresponde a revalúo de acuerdo predios municipales de los terrenos de ANAM S.A. En el año 2018, se efectuó la reclasificación de este monto proveniente de utilidades acumuladas.

ANAM S.A. ANAMSA

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

20. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(...US Dólares...)	
<i>Por cobrar</i>		
Arrosol S.A.	9.995	10.000
Latipesa S.A.	22.000	22.000
Viludsa S.A.	10.043	10.041
Cataña S.A.	0	6.254
TOTAL	<u>42.038</u>	<u>48.295</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Por pagar:</i>		
Jacinto Medina Fuentes	485.048	491.302
Jacinto Medina Ramírez	266.302	266.302
TOTAL	<u>751.350</u>	<u>757.604</u>

21. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) Compromisos

21.1. 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; al cierre del presente ejercicio auditado se mantiene obligaciones importantes con partes relacionadas según *Nota 18* por US\$ 751.350 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 las cuenta contra ANAM S.A. ANAMSA.

21.2. Al 31 de diciembre de 2018 la empresa mantiene 1 obligación directa en calidad de codeudor por **préstamos hipotecarios** cuyo saldo es como sigue:

No. operación	Fecha Vencimiento	Saldo al 31 dic. 2018
159529	24-jun-2019	US\$ 10.416,57

Excepto por lo anterior, la Administración de ANAM S.A. ANAMSA considera que no existen activos ni pasivos que requieran provisiones o revelaciones al 31 de diciembre de 2018. Tampoco existen demandas ni juicios en que la compañía intervenga como actora o demandada y que amerite reconocer obligación alguna.

ANAM S.A. ANAMSA

**NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

22. EVENTOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y marzo de 2019 (fecha de conclusión de la auditoría), la Administración declara no existen otros eventos importantes que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros.