

**INMOBILIARIA ATENAS S.A.  
(INATESA)**

***INFORME SOBRE EL EXAMEN DE  
LOS***

**ESTADOS FINANCIEROS**

***AÑO TERMINADO***

***AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.019***

Guayaquil, 12 de Marzo del 2020

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ATENAS S.A. (ATENASA)**  
Ciudad.

Estimados Señores:

**1.-Informe sobre los Estados Financieros**

He auditado el Balance General de **INMOBILIARIA ATENAS S.A. (ATENASA)** y los correspondientes Estados de Resultados, Evaluación del Patrimonio y Cambios en el flujo de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 así como el resumen de las políticas de contabilidad significativas y las notas explicativas a los estados financieros.

**2.-Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros.**

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Esta responsabilidad incluye en diseñar, implementar y mantener el control interno relevante encaminada a la preparación y presentación razonable de las cifras expuestas en los estados financieros de forma que estén libres de errores importantes originados de fraudes o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas y la elaboración de estimados de contabilidad que sean razonables en las circunstancias.

**3.-Responsabilidad del Auditor.-**

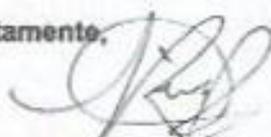
La responsabilidad del Auditor es la de expresar una opinión sobre las cifras expuestas en los estados financieros adjuntos, basados en la auditoría efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Considero que mi auditoría provee una base suficientemente razonable para expresar una opinión de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría implica la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los saldos y revelaciones efectuados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor que incluye la evaluación de los riesgos de errores importantes de los estados financieros originados de fraude o error. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones contables aplicadas por la administración de la compañía son razonables.

**4.. Opinión.**

En mi opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA ATENAS S.A. (ATENASA)** al 31 de diciembre del 2019 los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y los cambios en el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

Atentamente,



CPA Luis Raúl Romero  
D.N.A.F. N.º 076

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Periodo terminado al 31 de Diciembre del 2.019 y 2.018**  
 (EXPRESADO EN USD)

	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activo Corriente</b>		
Disponible en Caja y Bancos	140.985,15	128.897,16
Otras Cuentas por Cobrar	0,00	0,00
Impuestos por Cobrar	<u>17.202,28</u>	<u>13.643,58</u>
<b>Total Activo Corriente</b>	158.187,43	142.540,74
Propiedad Planta y Equipo (Nota B)	602.500,84	615.391,30
Otros Activos (Nota C)	<u>727.948,00</u>	<u>727.948,00</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><u>1.488.636,27</u></u>	<u><u>1.485.880,04</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Préstamos Bancarios y Sobregiros	0,00	0,00
Valores y Cuentas por Pagar (Nota D)	1.099,74	1.242,28
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<u>1.099,74</u>	<u>1.242,28</u>
<b>Pasivo a Largo Plazo</b>		
Cuentas por Pagar Socios y Otros	0,00	0,00
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u>1.099,74</u>	<u>1.242,28</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital Social	6.000,00	6.000,00
Reservas (Nota E)	16.288,36	14.400,52
Ganancias Retenidas (Nota F)	397.001,05	395.990,12
Superavit por Revalorización (Nota G)	1.068.247,12	1.068.247,12
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<u>1.487.536,53</u>	<u>1.484.637,76</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<u><u>1.488.636,27</u></u>	<u><u>1.485.880,04</u></u>

Ver nota a los Estados Financieros

*America Isaias Barquet*

America Isaias Barquet  
Representante Legal

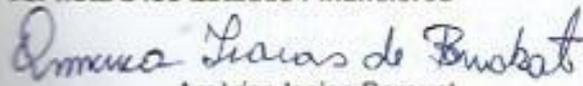
*Clara Quimi de Avila*  
Clara Quimi de Avila  
Contadora

# INMOBILIARIA ATENAS S.A. (INATESA)

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Periodo terminado al 31 de Diciembre del 2.019 y 2.018 (EXPRESADO EN USD)

	2019	2018
<b>INGRESOS</b>		
Ventas Netas	45.600,00	45.600,00
Dividendos Recibidos	3.050,00	48.809,94
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>48.650,00</u>	<u>94.409,94</u>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de Administracion y Ventas	35.688,37	44.883,51
Otros egresos	10.062,86	6.484,31
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<u>45.751,23</u>	<u>51.367,82</u>
<b>GANANCIA &lt;PERDIDA&gt; ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	2.898,77	43.042,12
Participacion Trabajadores 15 % (Nota H)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>GANANCIAS &lt;PERDIDAS&gt; ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	2.898,77	43.042,12
Impuesto a la Renta (NOTA I)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>GANANCIA &lt;PERDIDA&gt; NETA</b>	<u>2.898,77</u>	<u>43.042,12</u>

Ver nota a los Estados Financieros

  
America Isaias Barquet  
Representante Legal

  
Clara Quimi de Avila  
Contadora

**ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFECTIVO**  
 Período terminado al 31 de Diciembre del 2.019 y 2.018  
 (EXPRESADO EN USD)

	2019	2018
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo Originado de Clientes	45.600,00	94.409,94
Efectivo Pagado a Proveedores y Trabajadores	-20.449,15	-24.866,57
Otros Ingresos <Egresos>	-13.062,86	-6.484,31
<b>Efectivo neto proveniente de Operación</b>	<b>12.087,99</b>	<b>63.059,06</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Incremento Otros Activos	0,00	0,00
Adiciones a Propiedad Planta y Equipo	-	0,00
Bajas de Propiedad Planta y Equipo	-	-
<b>Efectivo neto proveniente de Inversión</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Dividendos Accionistas	0,00	0,00
<b>Efectivo neto proveniente de Financiamiento</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Mas &lt;menos&gt; del Efectivo</b>	<b>12.087,99</b>	<b>63.959,56</b>
<b>Saldo del Efectivo al inicio del año</b>	<b>128.897,16</b>	<b>64.937,60</b>
<b>Saldo del Efectivo al final del año</b>	<b>140.985,15</b>	<b>128.897,16</b>

**ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACION)**

Periodo terminado al 31 de Diciembre del 2.019 y 2.018

(EXPRESADO EN USD)

	2019	2018
<b>CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO ORIGINADO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA NETA</b>	2.898,77	43.042,12
Otros	0,00	3.129,28
<b>Ajustes por gastos que no representan desembolso</b>		
Depreciaciones	<u>12.890,46</u>	<u>24.881,64</u>
	<u><b>15.789,23</b></u>	<u><b>71.053,04</b></u>
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>		
Impuestos por cobrar	-3.558,70	-13.643,58
Pagos Anticipados	0,00	6.635,42
Proveedores por pagar	40,00	0,00
Impuestos por Pagar	-182,54	-85,32
Documentos por Pagar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u><b>-3.701,24</b></u>	<u><b>-7.093,48</b></u>
<b>Efectivo Neto Proveniente de Operación</b>	<u><b>12.087,99</b></u>	<u><b>63.959,56</b></u>

K.- Ganancias Retenidas

INMOBILIARIA ATENAS S.A. (INATESA) .

ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS  
 Periodo terminado al 31 de Diciembre del 2.019 y 2.018

	Ganancias Retenidas							Total
	Capital	Capital Adicional	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Estatutaria	Utilidad <Perdida> Acumulada	Superavit Revaluación de Activos	
Saldo al 31-12-2017	6.000,00	0,00	1.112,16	16.468,66	0,00	-6.309,58	1.135.151,06	1.152.422,30
Distrib. Utilidad 2.017				-6.309,58		6.309,58		0,00
Utilidad Neta 2.018						43.042,12		43.042,12
Dividendos declarados				0,00				0,00
Ajustes		0,0		3.129,26		352.945,00	-66.903,94	269.173,34
<b>Saldo al 31-12-2.018</b>	<b>6.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.112,16</b>	<b>13.288,36</b>	<b>0,00</b>	<b>395.990,12</b>	<b>1.068.247,12</b>	<b>1.484.637,76</b>
Distrib. Utilidad 2.018			1.887,84	0,00		-1.887,84		0,00
Utilidad Neta 2.019						2.898,77		2.898,77
Dividendos declarados						0,00		0,00
Ajustes				0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Saldo al 31-12-2.019</b>	<b>6.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>13.288,36</b>	<b>0,00</b>	<b>397.001,05</b>	<b>1.068.247,12</b>	<b>1.487.536,53</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.019

### A. Resumen de las Prácticas de Contabilidad más importante.

La compañía **INMOBILIARIA ATENAS (INATSA) S.A.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República de Ecuador el 18 de Octubre de 1.977, ante el notario noveno del Cantón Dr. Telmo Torres Crespo e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de diciembre del 1.977 y sus operaciones consisten en la adquisición venta, arrendamiento, administración y/o construcción de inmuebles. La compañía tiene fijado su domicilio en la ciudad de Guayaquil.

#### **Preparación de los estados financieros**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares americanos (US\$), en concordancia a lo dispuesto por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y aprobada por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas en la Resolución No. SB-SC-SRI-01, publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de Abril del 2000. A partir del año 2.012 los estados financieros fueron preparados acorde a Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC) (por sus siglas en inglés) conforme lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Los Inventarios.-(Propiedades)** Están valorados al costo de adquisición mas los ajuste (revalorización) razonables permitidos en la aplicación de las NIIF y que fueron tomadas del avaluo Municipal ek 13 de Diciembre del 2013 y que la Junta de accionistas lo considero como razonable-. Las Propiedades (edificaciones) se deprecian a 20 años.

	2018	2019
<b>B.- Propiedad Planta y Equipo</b>		
Terrenos	US\$ 421.425,20	397.425,20
Edificios e Instalaciones	257.246,54	286.246,54
	678.671,74	678.671,74
Depreciación Acumulada	63.280,44	76.170,90
<b>Total Propiedad Planta y Equipo (Neto)</b>	<b>US\$ 615.391,30</b>	<b>602.500,84</b>
<b>C.- Otros Activos</b>		
Inversiones en otras compañías(1)	US\$ 727.948,00	727.948,00
Cargos Diferidos	0,00	0
	<b>US\$ 727.948,00</b>	<b>727.948,00</b>
(1) Participación del 44.12%		
<b>D.- Cuentas y Documentos por Pagar</b>		
Proveedores por Pagar	US\$ 620,00	660,00
Impuestos por Pagar	622,28	439,74
Otros	0,00	0,00
	<b>US\$ 1.242,28</b>	<b>1.099,74</b>
<b>E.- Reservas</b>		
Reservas Legales (1)	US\$ 1.112,16	3.000,00
Reservas Facultativas (2)	US\$ 13.288,36	13.288,36
Reservas de Capital (3)	0,00	0,00
	<b>US\$ 14.400,52</b>	<b>16.288,36</b>

(1) De acuerdo con la Legislación Ecuatoriana vigente, la compañía debe transferir el 10 % de su ganancia líquida anual a reservas hasta completar el 50 % del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o aumentar el capital.

(2) El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía, pero puede ser utilizada para distribución de dividendos.

(3) El saldo de la reserva de capital es consecuencia del efecto neto de disposiciones gubernamentales al aplicarse la corrección monetaria y conversión de los estados financieros de sucres a dólares americanos. Esta reserva no puede ser usada para distribución de dividendos a los accionistas, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas o capitalizarse.

**F.- Ganancias Retendidas**

Utilidad - Pérdidas Ejercicios Anteriores	US\$ 352.948,00	394.102,28
Utilidad - Pérdidas Ejercicios Actual	US\$ 43.042,12	2.898,77
	<b>US\$ 395.990,12</b>	<b>397.001,05</b>

**G.- Resultado Aplicación NIIF**

El saldo de esta cuenta proviene del avalúo de los propiedades (terrenos y edificaciones) que la administración decidió acogerse al modelo de revalorización expuesto en el párrafo 31 de la NIIF.

**H.- Participación de Trabajadores**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la compañía debe destinar el 15 % de su ganancia anual antes de impuesto a la renta para ser repartida entre sus trabajadores.

**I.- Impuesto a la Renta**

La Provisión para el Ejercicio Económico 2019 se calcula a una tasa del 22 % sobre la ganancia tributable. Tratándose de utilidades reinvertidas la tasa es del 12 %. Para obtener la ganancia tributable, se procedió como sigue:

Utilidad -Pérdida antes de Impuestos	US\$ 43.042,12	2898,77
Más gastos no deducibles	0,00	0,00
Menos Ingresos exentos	-48.809,94	-3050,00
<b>Base Tributable</b>	<b>US\$ -5.767,82</b>	<b>6</b>
Impuesto causado	0,00	0
Impuesto mínimo según SRI. Depósito anticipado	0,00	0,00