



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

ZANZARA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



Chimborazo 2108 y Fco. de Marcos
Edificio Primavera, 2do. piso Of. 211 - 212
Telefax: (593 - 4) 2400013 - 600 3281
Cel.: 099618292 - 099084081
E-mail: campos.asociados1@gmail.com
www.camposauditores.com
Guayaquil - Ecuador

INDUSTRIAL OSOTIRES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Balances Generales	5- 6
Estados de Utilidades	7
Estados de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 – 15

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad





Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de:

ZANZARA S.A.

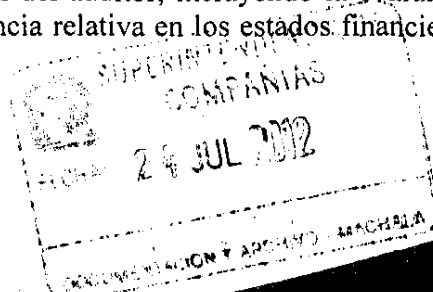
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **ZANZARA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.



Chimborazo 2108 y Fco. de Marcos
Edificio Primavera, 2do. piso Of. 211 - 212
Telefax: (593 - 4) 2400013 - 600 3281
Cel.: 099618292 - 099084081
E-mail: campos.asociados1@gmail.com
www.camposauditores.com
Guayaquil - Ecuador



Campos & Asociados Cia. Ltda.
AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

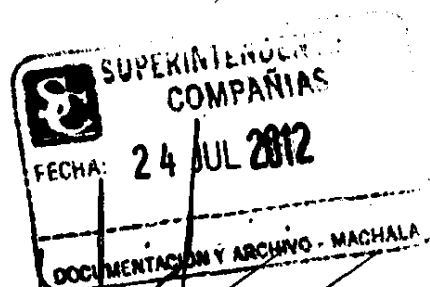
7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ZANZARA S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.

Guayaquil, 31 de Mayo del 2012

CAMPOS & ASOC. CIA. LTDA.

CAMPOS & ASOCIADOS CIA LTDA
SC-RNAE-2 No. 527

Econ. MBA Xavier Fernando Campos
Socio Principal
Registro No. 2481



Chimborazo 2108 y Fco. de Marcos
Edificio Primavera, 2do. piso Of. 211 - 212
Telefax: (593 - 4) 2400013 - 600 3281
Cel.: 099618292 - 099084081
E-mail: campos.asociados1@gmail.com
www.camposauditores.com
Guayaquil - Ecuador

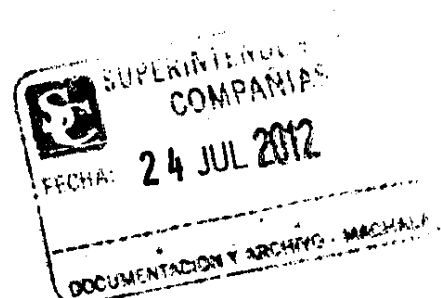
ZANZARA S.A.
BALANCE GENERAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en dólares E.U.A.)

		...Diciembre 31...	
	Notas	2011	2010
		(U.S. Dólares)	
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Caja y bancos	3	34.866	16.798
Cuentas por cobrar	4	85.795	54.688
Otras cuentas por cobrar	5	86.177	43.715
Total activos corrientes		206.838	115.200
Activos no corrientes:			
Otro activos Diferidos	6	28.025	28.025
Otras cuentas por cobrar		9.803	2.692.682
Amortizacion de activos Diferidos		(11.210)	(5.605)
Total activos no corrientes		26.618	2.715.102
ACTIVOS FIJOS			
Edificio	7	4.300.330	4.555.247
Equipos de oficina		2.462	-
Otros activos		70.840	-
Total		4.373.632	4.555.247
Menos depreciación acumulada		(215.222)	
Activos fijos netos		4.158.410	4.555.247
TOTAL ACTIVOS			
		4.391.867	7.385.550


 Ing. Bolivar Escobar San Lucas
 Gerente General


 Cpa. Paul Rodriguez Garcia
 Contador General

Ver notas a los Estados Financieros



ZANZARA S.A.
BALANCE GENERAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en dólares E.U.A.)

		...Diciembre 31...	
	Notas	2011	2010
			<u>(U.S. Dólares)</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		5.805 ⁿ	2.470.749
Obligaciones Bancarias	8	404.441	
Impto Renta por pagar		22.592	18.950
Otras cuentas por pagar	9	123.663 ⁿ	102.862
		<u>556.501</u>	<u>2.592.560</u>
Pasivos a largo plazo:			
Obligaciones Bancarias	10	1.305.035	-
Otras cuentas por pagar	11	2.338.377 ⁿ	4.724.515
Total pasivos a largo plazo		<u>3.643.412</u>	<u>4.724.515</u>
TOTAL PASIVO		<u>4.199.912</u>	<u>7.317.075</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	12		
Capital social		800	800
Utilidades retenidas		67.675	8.012
Utilidad y/o pérdida del ejercicio		123.480	59.663
Patrimonio neto		<u>191.954</u>	<u>68.475</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		<u>4.391.867</u>	<u>7.385.550</u>

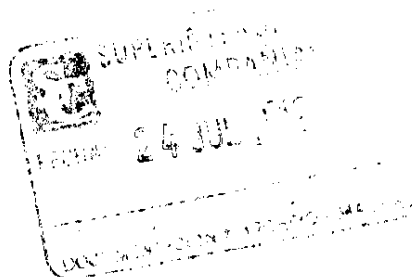


 Ing. Bolivar Escobar San Lucas
 Gerente General



 Cpa. Paul Rodriguez Garcia
 Contador General

Ver notas a los Estados Financieros



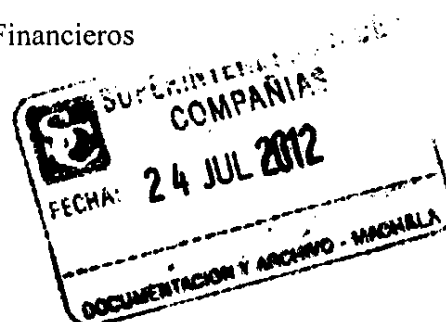
ZANZARA S.A.
ESTADO DE RESULTADO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en dólares E.U.A.)

	Notas	Años terminados en ...Diciembre 31...	
		2011	2010
		(U.S. Dólares)	
INGRESOS			
Servicios de Alquiler Inmuebles		907.501	411.980
GASTOS DE OPERACION:			
Gastos administrativos		492.465	333.368
Gastos de ventas		168.000	
Gastos financieros		166.672	-
Total gastos		<u>827.137</u>	<u>333.368</u>
Utilidad de Operaciones		80.364	78.613
OTROS INGRESOS Y GASTOS:			
Otros ingresos		65.708	
		<u>65.708</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		146.071	78.613
Impuesto a la renta		<u>22.592</u>	<u>19.740</u>
Utilidad neta		<u>123.480</u>	<u>58.873</u>


 Ing. Bolivar Escobar San Lucas
 Gerente General


 Cpa. Paul Rodriguez Garcia
 Contador General

Ver notas a los Estados Financieros



ZANZARA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio de accionistas
al 31 de diciembre de 2011

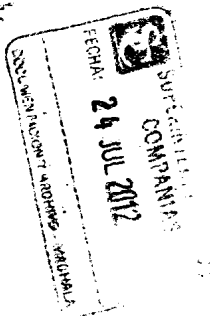
	Capital Pagado	Aporte para futuro aumento capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Perdidas Acumuladas	Utilidades Retenidas	Total
<i>(US Dólares)</i>							
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	800	-	-	-	-	67.675	68.475
Utilidad neta, 2011						123.480	123.480
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	800	-	-	-	-	191.154	191.954



Ing. Bolivar Escobar San Lucas
Gerente General



Cpa. Paul Rodriguez Garcia
Contador General



ZANZARA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares E.U.A.)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	3.516.810
Pagado a proveedores	(2.036.060)
Pagos Gastos Operacionales	(606.310)
Impuesto a la Renta	(22.592)
Otros ingresos	65.708
Efectivo neto usado por actividades de operación	917.556

Efectivo proveniente de actividades de inversión:

Compras de propiedades, planta y equipos	181.615
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	181.615

Efectivo proveniente de actividades de financiación:

Disminución en cuentas por pagar a relacionada y terceros	(1.081.103)
---	-------------

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación

(1.081.103)

Disminucion neto en caja y bancos	18.069
Caja y bancos al principio del año	16.798
Caja y bancos al final del año	34.866

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:

Utilidad neta	123.480
---------------	---------

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:

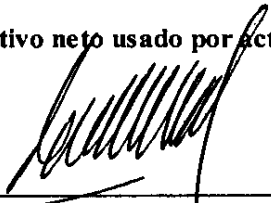
Depreciaciones y Amortizaciones	220.827
---------------------------------	---------

Cambios en activos y pasivos de operación:

Disminucion en cuentas por cobrar	2.609.310
Disminucion en cuentas por pagar	(2.036.060)

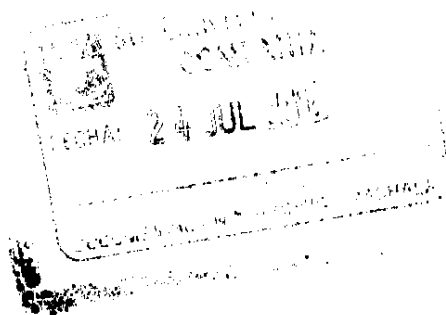
Efectivo neto usado por actividades de operación

917.556


Ing. Bolivar Escobar San Lucas
Gerente General


Cpa. Paul Rodriguez Garcia
Contador General

Ver notas a los Estados Financieros



ZANZARA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía **ZANZARA S.A.**, está constituida en Ecuador desde el 5 de Enero del año 2009, su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil.

El objetivo principal de la compañía es dedicarse a las actividades de asesoría en el campo inmobiliario, y al alquiler de bienes inmuebles en general para toda persona natural o jurídica.

Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros:

Cuentas y Documentos por Cobrar:- Están dadas principalmente por anticipos de clientes, hasta su liquidación total, además estos anticipos no generan interés, no es necesario el efectuar provisiones requeridas legalmente por no presentar incobrabilidad, toda vez que se liquidan en el período e igualmente no quedan valores pendientes por menos de un año.

Valuación de Propiedad, Planta y Equipos.- El Costo de Maquinarias, Muebles y Enseres y Equipos y Edificios, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del período y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

3.- CAJA Y BANCOS.

Conciliadas al 31 de Diciembre del 2011, las cuentas Caja y Bancos incluyen lo siguiente:

	2011
Caja/Bancos	34.866
TOTAL	34.866

4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y Documentos por Cobrar, conciliadas al 31 de Diciembre del 2011 incluye lo siguiente:

... Diciembre 31 ..
2011

(U. S. dólares)

Cuentas y Doc. Por Cobrar Clientes	11.728
Deudores y Otras Cuentas por cobrar	12.067
Socios	62.000

TOTAL	85.795
--------------	---------------

Al 31 de Diciembre de 2011, las Cuentas por Cobrar más representativas contienen valores por cobrar a clientes locales por \$ 11-728 y Otras Cuentas por Cobrar y deudores por \$ 12.067 y Cuentas por Cobrar accionistas \$ 62.000

5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

... Diciembre 31 ..
2011

(U. S. dólares)

Retención en la fuente de IVA	13.677
Retención en la fuente Renta	72.500

TOTAL	86.177
--------------	---------------

6.- ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos de gastos pre operacional y anticipado, revelan saldos conciliados, al 31 de diciembre del 2011 incluyen lo siguiente

... Diciembre 31 ...
2011

(U. S. dólares)

Gastos Preoperativos	28.025
Derechos Privados	7.650
Derechos Fiduciarios	2.153
Amortización Gastos Preoperacionales	- 11.210
TOTAL	26.618

7.- **PROPIEDADES MUEBLES Y EQUIPO**

Propiedades, revelan saldos conciliados, al 31 de diciembre del 2011 incluyen lo siguiente, ver detalle adjunto:

ZANZARA S.A.
DETALLE DE ACTIVOS FIJOS NETOS

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2010	ADICIONES Y DEPRECIACION	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN NEC 17	SALDO AL 31/12/2011
				% SOBRE COSTO	
Edificios	4.555.247		254.917	0%	4.300.330
Muebles y enseres	0	2.462	0	10%	2.462
Otros Equipos		70.840		10%	70.840
TOTAL	4.555.247	73.302	254.917		4.373.632
(-)Depreciación Acumulada	0,00	-215.222			-215.222
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	4.555.247	-141.920	254.917		4.158.410



8.- OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo de la cuenta Obligaciones Bancarias al 31 de Diciembre del 2011 es el siguiente:

. . Diciembre 31 .

2011

(U. S. dólares)

Banco del Pacifico

404.441

TOTAL

404.441

Al 31 de Diciembre de 2011, los documentos por pagar corresponden a la porción corriente de préstamo Hipotecario común por \$2.000.000 , del Banco del Pacifico a 5 años a una tasa de interés del 8,9533% pagaderos en cuotas mensuales

9.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las otras cuentas por Pagar, conciliados al 31 de Diciembre del 2011 incluyen lo siguiente:

. . . Diciembre 31 . .

2011

(U. S. dólares)

Anticipo recibido de Clientes

114.207

Acreedores Varios

8.051

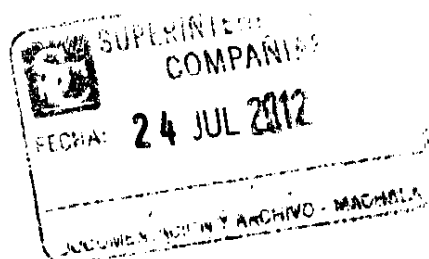
Impuestos Varios x pagar

1.405

TOTAL

123.663

Al 31 de Diciembre de 2011, la cuenta anticipo recibido de clientes corresponden a valores entregados por los clientes en calidad de anticipos de alquileres de oficinas del edificio corporativo IV situado en la urbanizacion ciudad Colon,



10.- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Las Obligaciones Bancarias a Largo Plazo por Pagar conciliadas al 31 de Diciembre del 2011 incluyen lo siguiente:

.. Diciembre 31 ..
2011

(U. S. dólares)

Banco del Pacifico	<u>1.305.035</u>
TOTAL	1.305.035

Al 31 de Diciembre de 2011, las Obligaciones Bancarias a largo plazo corresponden a la porción no corriente de préstamo Hipotecario común por \$2.000.000 , del Banco del Pacifico a 5 años a una tasa de interés del 8,9533% pagaderos en cuotas mensuales

11.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Las Otras cuentas por pagar a Largo Plazo por Pagar conciliadas al 31 de Diciembre del 2011 incluyen lo siguiente:

.. Diciembre 31 ..
2011

(U. S. dólares)

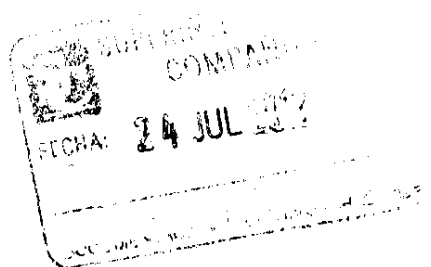
Joyfield Trading Co	<u>2.338.377</u>
TOTAL	2.338.377

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de la cuenta Otras cuentas por pagar a largo plazo corresponde a préstamo otorgado por la compañía Joyfield Trading Co , cuenta con dos años de periodos de gracias de pago de capital e intereses.

12.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

Capital Social: Está representado por 800 acciones a un valor nominal unitario US \$1,00

Reserva Legal: La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10 % de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50 % del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.



13- IMPUESTOS

Situación Fiscal:-

A la fecha de emisión de los estados financieros, no existen observaciones relevantes pendientes de resolución, pero de nuestro análisis realizado, podrían surgir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

Cambios en la Legislación:

El 29 de diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae, entre otros, importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de impuestos a la Renta, Impuestos al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos que incluye un impuesto del 0,5% a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de Enero del 2011.

14.- ADAPTACION ALAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de al Superintendencia de Compañía.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * * *

