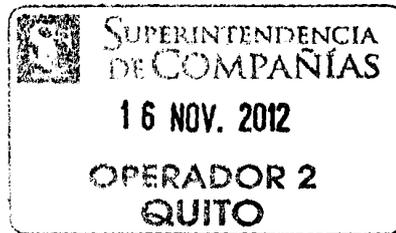


**INMOBILIARIA ANAOS S.A.**

**Estados Financieros  
31 de diciembre del 2011**

**Informe de los Auditores Independientes**



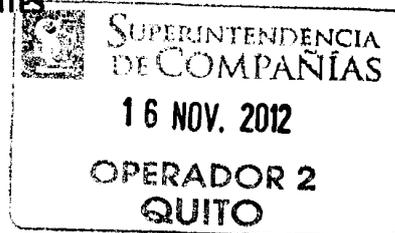
## **INMOBILIARIA ANAOS S.A.**

### **CONTENIDO**

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES .....	3
BALANCE GENERAL .....	5
ESTADO DE RESULTADOS .....	6
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS .....	7
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	8
NOTA 1. GENERALIDADES.....	9
NOTA 2. POLITICAS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:.....	9
NOTA 3. DISPONIBLE .....	10
NOTA 4. DOCUMENTOS POR COBRAR .....	11
NOTA 5. IMPUESTOS ANTICIPADOS.....	11
NOTA 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.....	11
NOTA 7. OBLIGACIONES POR PAGAR.....	12
NOTA 8. INGRESOS DIFERIDOS .....	12
NOTA 9. IMPUESTOS RETENIDOS .....	12
NOTA 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO .....	12
NOTA 11. RESERVA LEGAL .....	12
NOTA 12. GASTOS DE ADMINISTRACION.....	13
NOTA 13. GASTOS GENERALES .....	13
NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES.....	13

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA ANAOS S.A.**



**Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de **Inmobiliaria Anaos S.A.**, al 31 de diciembre de 2011, y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujo del Efectivo, por el año terminado en esa fecha, además del resumen de las políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la inclusión de estimaciones contables necesarias de acuerdo con las circunstancias.

Los estados financieros de **Inmobiliaria Anaos S.A.**, al 31 de diciembre de 2010 no fueron sometidos a auditoría externa.

**Responsabilidad de los Auditores**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1, anterior, en base a la auditoría que practicamos. Con excepción de lo que se menciona en el párrafo siguiente, la auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos el trabajo y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes aplicados por la Empresa en la preparación y presentación de sus estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría

comprende también el análisis en cuanto a lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para la emisión de nuestra opinión.

### Opinión

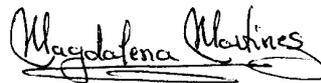
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Anaos S.A.**, al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo del efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

Quito, 1 de octubre del 2012

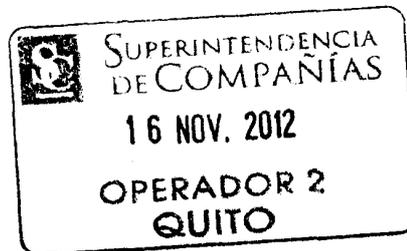
Atentamente,

PHAROS AUDITORES

**PHAROS AUDITORES EXTERNOS CÍA.LTDA.**  
Registro en la Superintendencia de Compañías  
SC-RNAE-703



Magdalena Martínez Mora



**INMOBILIARIA ANAOS S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	NOTAS	2011	2010
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja - Bancos	3	69.723	45.370
Documentos por Cobrar	4	30.000	20.000
Impuestos Anticipados	5	5.693	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>105.416</b>	<b>65.370</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	6	1.180.241	871.635
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
Remodelaciones			366.846
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.180.241</b>	<b>1.238.481</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.285.657</b>	<b>1.303.851</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones por pagar	7	7.151	1.246
Ingresos Diferidos	8	95.590	125.897
Impuestos Retenidos	9	3.258	(735)
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>145.999</b>	<b>126.407</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar	10	302.970	362.970
Obligaciones por pagar	10	807.635	807.635
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.110.605</b>	<b>1.170.605</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.256.604</b>	<b>1.297.012</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social		8.000	5.000
Resultado del ejercicio		21.053	1.839
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>29.053</b>	<b>6.839</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.285.657</b>	<b>1.303.851</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA ANAOS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>NOTAS</b>		
Por arrendamientos		<u>209.833</u>	<u>125.350</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>209.833</b>	<b>125.350</b>
<b>GASTOS</b>			
Administrativos	12	48.042	58.508
Generales	13	94.352	17.097
Financieros		<u>46.386</u>	<u>47.907</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>188.780</b>	<b>123.512</b>
<b>Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta y participación trabajadores</b>		<u><b>21.053</b></u>	<u><b>1.839</b></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA ANAOS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS**  
**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1o. DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Resultado del Ejercicio	21.053,00
Más: cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo	
Depreciación y amortización de Activos Fijos	58.503,00
	79.556,00
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERACIONALES</b>	
Incremento Documentos por Cobrar	(10.000,00)
Incremento impuestos anticipados	(5.693,00)
Incremento Obligaciones por pagar	45.905,48
Disminución Ingresos Diferidos	(30.306,65)
Incremento Impuestos retenidos	3.993,22
<b>Flujo del Efectivo Provisto (Utilizado) en Actividades de Operación</b>	<b>83.455,05</b>

**FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Compra vehículo	(29.390,21)
Venta vehículo	15.000,00
Otros registrado en inmuebles	14.127,80
<b>Flujo del Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión.</b>	<b>(262,41)</b>

**FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Abono a cuentas por pagar LP	(60.000,00)
Incremento de capital	3.000,00
Pago dividendos, particip. trabajadores e impuesto a la renta	(1.839,00)
<b>Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento</b>	<b>(58.839,00)</b>

<b>Aumento (Disminución) neto expresado Caja Bancos</b>	<b>24.354</b>
Saldo al inicio de año	45.370
Saldo al final del año	69.723

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA ANAOS S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	<b>Capital social</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	5.000	1.839
<i>Aporte de capital</i>	3.000	
Participación trabajadores		(666)
Pago de dividendos		(1.173)
Utilidad del ejercicio 2011 antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		21.053
Saldos al 31 de diciembre de 2011	8.000	21.053

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

## INMOBILIARIA ANAOS S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

### **NOTA 1. GENERALIDADES**

El 25 de febrero de 2009 se constituyó la compañía "Inmobiliaria Anaos S.A." con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito. Su objeto social es la *compra venta, administración y comercialización de toda clase de bienes inmuebles.*

### **NOTA 2. POLITICAS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

El siguiente es un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la compañía en la elaboración de sus estados financieros:

- 2.1)** Los estados financieros básicos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América y han sido preparados sobre la base de los costos *históricos, que estuvieron en vigencia en la fecha en que ocurrieron las transacciones.*

Los estados financieros básicos presentan la información comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011.

**2.2) Disponible**

Los fondos disponibles registrados en las cuenta caja y en las cuenta bancarias están debidamente segregados y pueden ser utilizados sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

**2.5) Propiedad, Planta y Equipo**

Son registrados al costo histórico de acuerdo a lo dispuesto por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 12 (Propiedades, Planta y equipo), menos la depreciación acumulada, conforme lo estipulados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 13 (Contabilización de la Depreciación). El monto neto de propiedad, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

**2.6) Depreciaciones**

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos fijos, la misma que fluctúa entre 5 y 60 años, esta base se considera suficiente para extinguir el valor de los activos fijos durante su vida útil.

Los porcentajes anuales de depreciación aplicados por la Compañía en el período 2011, fueron los siguientes:

Edificios	1,5% anual
Vehículos	20% anual

**2.9) Pasivos**

Los pasivos están registrados en las respectivas cuentas, de acuerdo a su vencimiento y naturaleza, como se explica en las notas referentes a las obligaciones de la Compañía.

**2.10) Participación de los Trabajadores en las utilidades**

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

**2.11) Impuesto a la Renta**

Los artículos 36 y 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25%, 24% y 23% sobre su base imponible para el año 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

**2.12) Ingresos y Gastos**

Los ingresos se registran cuando se realizan y los gastos son reconocidos y registrados cuando se generan las transacciones correspondientes, utilizando el método del devengado.

**2.13) Seguridad Social**

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Compañía realiza aportaciones al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y asume la responsabilidad de pagar al personal, los beneficios que establece el Código de Trabajo.

**NOTA 3. DISPONIBLE**

El activo disponible de la Compañía se encuentra integrado tal como se presenta en el siguiente resumen:

	AL 31-12- 2011	AL 31- 12-2010
Caja	1.599	
Produbanco cta.cte. 02-05701973-4	68.125	45.370
<b>Total USD</b>	<b>69.724</b>	<b>45.370</b>

El saldo de la cuenta Bancos se presenta subvalorada en USD 65.065 frente al saldo de la conciliación bancaria que asciende a USD 133.191, debido a registros indebidos.

**NOTA 4. DOCUMENTOS POR COBRAR**

Corresponde a préstamos otorgados según el siguiente detalle:

	AL 31-12-2011	AL 31-12-2010
Carmen Villamar	20.000	20.000
Magdalena Haro	10.000	
<b>TOTAL</b>	<b>30.000</b>	<b>20.000</b>

**NOTA 5. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

El saldo de 5692 corresponde a impuesto a la renta de la sociedad pagados durante el 2011.

**NOTA 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Los activos fijos de propiedad de la compañía registran el siguiente movimiento:

	AL 31-12-2010	ADICIONES	BAJAS	AL 31-12-2011
Edificios	807.635		14.128	793.507
Vehículos	64.000	29.390	15.000	78.390
Remodelaciones	366.846			366.846
<b>TOTAL</b>	<b>1.238.481</b>	<b>29.390</b>	<b>29.128</b>	<b>1.238.744</b>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>				
Edificios			12.018	12.018
Vehículos			9.800	9.800
Remodelaciones			36.685	36.685
<b>TOTAL</b>			<b>58.503</b>	<b>58.503</b>
<b>VALOR EN LIBROS</b>	<b>1.238.481</b>	<b>29.390</b>	<b>87.631</b>	<b>1.180.241</b>

**NOTA 7. OBLIGACIONES POR PAGAR**

Las siguientes son las obligaciones con instituciones bancarias:

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Seguros por Pagar	1.252	1.246
Provisión intereses préstamo O.Egas	46.386	
Ajuste utilidades del ejercicio	-487	
<b>TOTAL</b>	<b>47.151</b>	<b>1.246</b>

**NOTA 8. INGRESOS DIFERIDOS**

El saldo de USD 95.590 y 125.897 al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente corresponde a ingresos por arrendamientos de períodos anteriores.

**NOTA 9. IMPUESTOS RETENIDOS**

En su calidad de agente de retención la compañía retuvo por concepto de impuesto a la renta, el saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendió a USD 3.258 y 735, respectivamente.

**NOTA 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Se conforman por los saldos adeudados al señor Oswaldo Egas por préstamos otorgados para la adquisición y remodelaciones del edificio de propiedad de la compañía, que al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendió a:

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Cuentas por Pagar	302.970	362.970
Obligaciones por Pagar	807.635	807.635
<b>TOTAL</b>	<b>1.110.605</b>	<b>1.170.605</b>

La Cuenta por Pagar devenga una tasa de interés anual aproximada del 14%.

**NOTA 11. RESERVA LEGAL**

Conforme las disposiciones legales, la compañía no registró la reserva legal correspondiente al ejercicio económico inmediato anterior, correspondiente al 10% de la utilidad neta del ejercicio.

**NOTA 12. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Gastos de personal	13.900	6.156
Honorarios	31.902	36.948
Otros	2.240	15.404
<b>TOTAL</b>	<b>48.042</b>	<b>58.508</b>

**NOTA 13. GASTOS GENERALES**

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Amortización Remodelaciones	36.685	
Depreciación activos fijos	21.818	
Seguros	13.770	3.864
Mantenimiento activos fijos	13.430	6.570
Otros	8.649	6.663
<b>TOTAL</b>	<b>94352</b>	<b>17.097</b>

**NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Al 31 de diciembre de 2011, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.