

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

**Estados Financieros
31 de diciembre del 2012 y 2011**

Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

CONTENIDO

BALANCE GENERAL.....	5
ESTADO DE RESULTADOS.....	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	7
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS.....	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011	9
1. GENERALIDADES	9
2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES	9
2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias	9
2.2 Impuesto a las ganancias	9
2.3 Propiedades, planta y equipo	9
2.4 Deterioro del valor de los activos	10
2.5 Acreedores comerciales	10
3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)	10
3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012 11	
4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	11
5. ACTIVOS FINANCIEROS	11
6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	12
7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.....	12
8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	12
9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.....	12
10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.....	13
11. RESERVA LEGAL	13
12. GASTOS DE ADMINISTRACION.....	13
13. GASTOS GENERALES.....	13
14. EVENTOS SUBSECUENTES.....	14

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 2102 y 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 internacionales de información financiera. 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.

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. 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 2012 Y 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 internacionales de Información Financiera para PYMES

Atentamente,



PHAROS AUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.
SC RNAE No.703

Magdalena Martínez Mora
RN CPA 19309

Quito D. M., 13 de mayo de 2013,
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2012	2011
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	106.784	131.592
Activos financieros	5	32.105	30.000
Servicios y otros pagos anticipados	6	10.148	
Activos por impuestos corrientes		562	
		149.599	161.592
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, equipo y vehículos	7	1.179.253	1.183.806
TOTAL ACTIVO		1.328.851	1.345.398
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	8	3.061	1.252
Otras Obligaciones corrientes	9	5.169	6.416
Cuentas por pagar diversas relacionadas	10	165.474	108.646
		173.703	116.314
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar diversas relacionadas	10	1.020.605	1.110.605
TOTAL PASIVO		1.194.309	1.226.919
PATRIMONIO			
Capital asignado		8.000	8.000
Reservas	11	1.360	
Resultados acumulados		108.567	98.276
Resultado del ejercicio		16.615	12.202
TOTAL PATRIMONIO		134.542	118.478
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.328.851	1.345.398

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2012	2011
INGRESOS ORDINARIOS			
Por arrendamientos		208.662	209.833
Ingresos condominio		2.400	
		<hr/>	
TOTAL INGRESOS		211.062	209.833
 GASTOS			
Administrativos	12	38.692	56.893
Generales	13	53.029	94.352
Financieros		102.726	46.386
		<hr/>	
TOTAL GASTOS		194.447	197.631
		<hr/>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		16.615	12.202

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	RESULTADOS ACUMULADOS					
	CAPITAL ASIGNADO	RESERVA LEGAL	Utilidades de ejercicios anteriores	Adopción NIIF por primera vez	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2010	5.000				1.839	6.839
Aporte de capital	3.000					3.000
Participación trabajadores e impuesto renta					(667)	(667)
Pago de dividendos					(1.173)	(1.173)
Resultado ajustes NIIF				98.276		98.276
Utilidad del ejercicio					12.203	12.203
<hr/>						
Saldos al 31 de diciembre de 2011	8.000			98.276	12.203	118.479
Transferencias		1.360	10.843		(12.203)	-
Ajuste			(551)			
Utilidad del ejercicio					16.615	16.737
<hr/>						
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8.000	1.360	10.292	98.276	16.615	134.542

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2012	2011
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de Arrendamientos	211.062	209.833
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(59.681)	(122.800)
Otros pagos por actividades de operación	44.022	131.387
Intereses pagados	(102.726)	(46.386)
Impuestos a las ganancias pagados	(6.896)	(5.693)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. DE OPERACIÓN	85.781	166.340
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(20.590)	(29.390)
Otras entradas (salidas) de efectivo		29.128
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE INVERSIÓN	(20.590)	(262)
Aporte en efectivo por aumento de capital		3.000
Pagos de préstamos	(90.000)	(60.000)
Dividendos pagados		(1.839)
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD. DE FINANCIACIÓN	(90.000)	(58.839)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(24.809)	107.238
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	131.592	24.354
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	106.784	131.592
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	27.660	21.053
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación	25.143	21.818
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(6.896)	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(4.149)	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		90.626
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(2.105)	
(Incremento) disminución en otros activos	(10.710)	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	1.809	
Incremento (disminución) en otros pasivos	55.029	32.843
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	85.781	166.340

Las notas explicativas 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 2012 y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda adoptada por el Ecuador desde marzo de 2000.

2.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden del arrendamiento de las oficinas de propiedad de la compañía.

2.2 Impuesto a las ganancias

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se miden al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

2.3 Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo representan bienes tangibles que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza así como para propósitos administrativos y se espera utilizarlos por más de un año.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo corresponde al precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La depreciación se carga para distribuir el costo del activo aplicando el método de línea recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

Edificio	50 años
Vehículos	10 años

2.4 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los saldos de las propiedades y vehículos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.5 Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. En adición, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de preparar los estados financieros correspondientes al año 2011, entre otros aspectos, los siguientes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- La elaboración de las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012

Patrimonio al 31 de diciembre de 2011 de acuerdo a PCGA anteriores	20.201,54
Diferencias en conciliación bancaria	127.823,25
Ajuste cuenta Caja	-1.598,76
Provisión intereses no registrados al 31-12-2011	-62.747,29
Ajustes depreciaciones edificio y vehículos	34.798,63
Patrimonio de acuerdo a NIIF al 1 de enero de 2012	118.477,37

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF
Préstamos empleados	Incluido en cuentas y documentos por cobrar	Incluido en la cuenta servicios y otros pagos anticipados
Crédito tributario de impuesto a la renta	Incluido en gastos anticipados	Incluido en la cuenta activos por impuestos corrientes
Impuestos por pagar	Incluido en impuestos retenidos	Incluido en la cuenta pasivos por impuestos corrientes
Participación a trabajadores	Incluido en la cuenta deudas al personal	Incluido en la cuenta otros pasivos corrientes beneficios a empleados a largo plazo

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Corresponde al saldo en la cuenta corriente No. 0205701973 en Produbanco, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son USD 106.784 y 131.592, respectivamente.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Corresponde a préstamos otorgados según el siguiente detalle:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
Carmen Villamar	20.000	20.000
Magdalena Haro	10.000	10.000
Nela de Egas – pago utilidades duplicadas	2.105	
Total	32.105	30.000

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Corresponde al valor por devengar de los seguros contratados por la compañía.

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	AL 31-12-2011	ADICIONES	AL 31-12-2012
Terrenos	263.916		263.916
Edificios	543.720		543.720
Remodelaciones	321.483	20.590	342.073
Vehículos	78.390		78.390
	1.207.510	20.590	1.228.100
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
Edificios	10.874	10.874	21.749
Remodelaciones	6.430	6.430	12.859
Vehículos	6.400	7.839	14.239
	23.704	25.143	48.847
VALOR EN LIBROS	1.183.806	(4.553)	1.179.253

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las siguientes son las obligaciones con instituciones bancarias:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
Seguros por Pagar		1.252
EQYSE Cía. Ltda.	3.061	
	3.061	1.252

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		
Retenciones en la Fuente por Pagar	182	121

Retenciones IVA por Pagar	216	352
IVA por Pagar		2.786
Impuesto a la renta por Pagar	622	
	<hr/>	
	1.020	3.258
Participación trabajadores	4.149	3.158
TOTAL	5.169	6.416

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a lo siguiente:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
Préstamos Oswaldo Egas		
<u>Corto plazo</u>		
Intereses por pagar	165.474	108.646
	165.474	108.646
<u>Largo plazo</u>		
Compra edificio	657.635	867.635
Adecuaciones	362.970	242.970
	1.020.605	1.110.605

Estos préstamos devengan una tasa de interés anual aproximada del 9,8%.

11. RESERVA LEGAL

Conforme las disposiciones legales, la compañía registra la reserva legal correspondiente al 10% de la utilidad neta del ejercicio.

12. GASTOS DE ADMINISTRACION

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
Gastos de personal	17.024	13.900
Honorarios	9.857	31.902
Gasto impuesto a la renta	6.896	5.693
Gasto 15% trabajadores	4.149	3.158
Otros	766	2.240
TOTAL	38.692	56.893

13. GASTOS GENERALES

Un resumen de este rubro es el siguiente:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
Amortización		36.685
Depreciación	25.143	21.818
Seguros	5.874	13.770
Mantenimiento Propiedad y Equipo	10.385	13.430
Otros	11.626	8.649
TOTAL	53.029	94.352

14, EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2012, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.