

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

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

Se encuentra integrado de la siguiente manera:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
Caja		1.599
Produbanco cta.cte. 02-05701973-4	106.784	68.125
Total	106.784	69.724

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	2.105	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	499	
	898	3.258
Participación trabajadores	4.149	3.158
TOTAL	5.047	6.416

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a lo siguiente:

	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
Préstamos Oswaldo Egas		
CORTO PLAZO		
Intereses por pagar	165.474	108.646
	165.474	108.646
LARGO PLAZO		
Compra edificio	657.635	867.635
Adecuaciones	365.970	242.970
	1.023.605	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
Otros	765	2.240
TOTAL	27.646	48.042

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.