

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 y 2014**

**(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 mide al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual

**2.3 Propiedades, mobiliario y equipo**

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

Las partidas de propiedades, mobiliario 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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificio	20 años	50 años
Vehículos	10 años	10 años
Equipo de computación	3 años	3 años

## 2.4 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los saldos de las propiedades mobiliario y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos han 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 la pérdida por deterioro del valor en resultados.

## 2.5 Acreedores comerciales

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

## 2.6 Costo por préstamos

Son reconocidos en los resultados durante el período en que se incurren

## 2.7 Participación a trabajadores

En cumplimiento de disposiciones legales los trabajadores participan de utilidades anuales en un 15%, esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan

## 2.8 Reserva Legal

La ley de Compañías dispone que al menos el 5% de la utilidad anual apropiada como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital. No disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Corresponde al saldo en la cuenta corriente No. 0205701973 en Produbanco, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son USD 20.023 y USD 82.000 respectivamente.

#### 4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Corresponde a anticipo a proveedores por USD 21.000 y USD 27.993 al diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

#### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre la composición de esta cuenta es la siguiente:

	<u>2015</u>	
Crédito tributario 12% IVA	290	
Retenciones en la Fuente	289	
	<hr/> 579	

#### 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Estos activos de propiedad de la compañía registran el siguiente movimiento:

	AL 31-12-2014	ADICIONES	AL 31-12-2015
Terrenos	263.916		263.916
Edificios	543.720		543.720
Remodelaciones	342.073		342.073
Vehículos	78.390		78.390
Muebles y Enseres	225		225
Equipo de Computación	2.172		2.172
	<hr/> 1.230.496		<hr/> 1.230.496
<b>Menos:</b>			
<b>DEPRECIACIÓN</b>			
<b>ACUMULADA</b>			
Edificios	43.498	27.186	70.684
Remodelaciones	26.542	17.104	43.646
Vehículos	29.917	7.839	37.756
Muebles y Enseres	30	23	53
Equipo de Computación	609	724	1.333
	<hr/> 100.596	<hr/> 52.875	<hr/> 153.471
<b>VALOR EN LIBROS</b>	<hr/> 1.129.901	<hr/> -52.875	<hr/> 1.077.026

Durante el ejercicio económico 2015 el gasto por depreciación de edificios se incrementó en USD 33.415 con relación con el período 2014, como efecto del cambio de estimación de su vida útil de 50 a 20 años.

Las siguientes son las obligaciones con proveedores:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Garantías por pagar	5.000	5.000
Tarjeta Corporativa	301	
Otros	988	190
	<u>6.289</u>	<u>5.190</u>

## 8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Estas obligaciones comprenden lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Con la Administración tributaria	576	1.879
Con el IESS	453	299
15% a trabajadores y otros con los empleados	6.841	4.718
	<u>7.870</u>	<u>6.896</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Corto plazo</u>		
Intereses por pagar	120.951	91.848
	<u>120.951</u>	<u>91.848</u>
<u>Largo plazo</u>		
Préstamo por pagar	866.272	992.605

Estos préstamos devengan una tasa de interés anual aproximada del 9,21% y al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

## 10. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2014, el valor de USD 5.738, corresponde a arrendamientos pagados por anticipado que se devengarán en enero del ejercicio económico 2015.

## 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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de personal	35.083	27.075
Honorarios	13.590	43.575
<b>TOTAL</b>	<b>48.673</b>	<b>70.650</b>
Depreciación	52.875	10.874
Seguros	11.270	19.755
Mantenimiento P y E	12.709	21.972
Impuesto a la renta	8.344	6.985
Otros	9.444	26.072
<b>TOTAL</b>	<b>94.642</b>	<b>85.659</b>
	<b>143.315</b>	<b>156.308</b>

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2015, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

---

**PHAROS AUDITORES EXTERNOS**