

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
Compañía	-	Inmobiliaria Antón Cía. Ltda.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
SRI	-	Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Inmobiliaria Antón Cía. Ltda.

Guayaquil, 26 de abril de 2012

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Antón Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración

2. Los estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración. Esta responsabilidad incluye mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en el Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría implica la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Audidores Externos calificados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador – Registrados en el Sistema Nacional de Compras Públicas – Dirección: Boyacá 1535 y C. Ballén – 8vo piso oficina No. 02 Telf.: 04-5 105338 – 088306777 099871707 - 093114051 – email: estrategicaconsultants@msn.com

A Accionistas de
Inmobiliaria Antón Cía. Ltda.
Guayaquil, 26 de abril de 2012

Dictamen

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Antón Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

VISION ESTRATEGICA S. A. ESTRAVITESA
(Auditores y Consultores)


No. de Registro en
la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-759


Rodolfo Crespo Rubio
Socio
Registro # 24.200

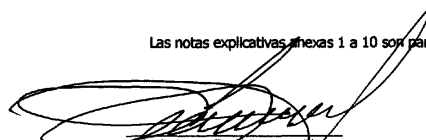


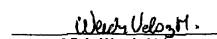
Auditores Externos calificados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador – Registrados en el Sistema Nacional de Compras Públicas –Dirección: Boyacá 1535 y C. Ballén – 8vo piso oficina No. 02 Telf.: 04-5 105338 – 088306777 099871707 - 093114051 – email: estrategicaconsultants@msn.com

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2011	2010	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,662	2,532	Obligaciones bancarias	5	50,994	115,751
Cuentas y documentos por cobrar	3	256,253	398,197	Cuentas y documentos por pagar a corto plazo	6	369,658	423,814
Total del activo corriente		257,915	400,729	Total del pasivo corriente		420,652	539,565
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, planta y equipos, neto	4	2,232,616	2,140,531	Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	7	2,005,104	1,954,803
Total del activo no corriente		2,232,616	2,140,531	Total del pasivo no corriente		2,005,104	1,954,803
				PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		64,775	46,892
Total del activo		2,490,531	2,541,260	Total del pasivo y patrimonio		2,490,531	2,541,260

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros

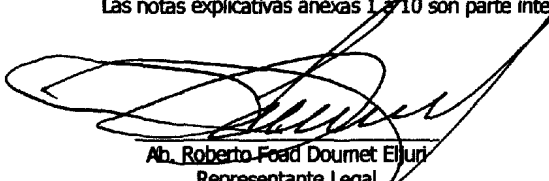

 Ab. Roberto Ead Doumet Bdiri
 Representante Legal

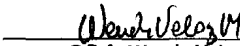

 C.P.A. Wendy Veloz
 Contadora General

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas netas	118,000	90,109
Utilidad bruta	<u>118,000</u>	<u>90,109</u>
Gastos de operación		
Administrativos y ventas	(126,528)	(120,085)
Financieros	(800)	(14,453)
Total gastos de operación	<u>(127,328)</u>	<u>(134,538)</u>
Pérdida operacional	(9,328)	(44,429)
Otros ingresos no operativos	35,578	8,439
(Pérdida) Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e Impuesto a la renta	<u>26,250</u>	<u>(35,990)</u>
Impuesto a la renta	(8,367)	-
(Pérdida) Utilidad neta del año	<u>17,883</u>	<u>(35,990)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

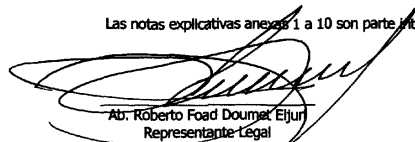

 Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri
 Representante Legal


 C.P.A. Wendy Veloz
 Contadora General

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2010	400	13,113	2,187	97,634	(30,452)	82,882
Pérdida del año	-	-	-	-	(35,990)	(35,990)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	400	13,113	2,187	97,634	(66,442)	46,892
Utilidad neta del año	-	-	-	-	17,883	17,883
Saldo al 31 de diciembre de 2011	400	13,113	2,187	97,634	(48,559)	64,775

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

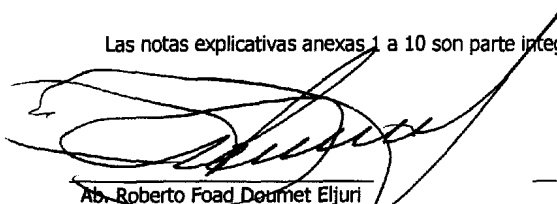

 Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri
 Representante Legal


 C.P.A. Wendy Veloz
 Contadora General

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta del año		17,883	(35,990)
Cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciaciones y amortizaciones	4	<u>47,624</u>	<u>35,147</u>
		65,507	(843)
Cambios en activos y pasivos:			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		141,944	(63,163)
(Disminución) en cuentas por pagar		<u>(54,155)</u>	<u>(51,075)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>153,296</u>	<u>(115,081)</u>
Fujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad, planta y equipo	4	<u>(139,709)</u>	<u>(16,862)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(139,709)</u>	<u>(16,862)</u>
Fujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento (pagos) en obligaciones financieras		(64,757)	-
(Aumento) Disminución en sobregiros bancarios		-	(919)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a largo plazo		<u>50,300</u>	<u>135,394</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de financiamiento		<u>(14,457)</u>	<u>134,475</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(870)	2,532
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2,532</u>	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1,662</u>	<u>2,532</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Roberto Foad Doumet Eljuri
Representante Legal


C.P.A. Wendy Veloz
Contadora General

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2011

NOTA 1 – OPERACIONES

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Antón Cía. Ltda. el 20 de febrero de 1968, y se inscribió en el Registro Mercantil el 2 de marzo de 1968, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicables en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todo el año, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros –

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatoriana de Contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con la circunstancias.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.2004 del 21 de agosto de 2006 determinó que las compañías bajo su control debían adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2009. Posteriormente mediante Resolución ADM No. 08199 del 3 de julio de 2008, ratificó dicha fecha de aplicación. Sin embargo, el 20 de noviembre de 2008 mediante Resolución No. 08.G.DSC la Superintendencia estableció un nuevo cronograma de aplicación obligatoria, el cual se menciona a continuación:

- A partir del 1 de enero de 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. (Período de transición: 2009).
- A partir del 1 de enero de 2011: Las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000,000 al 31 de diciembre de 2007, las holding o las tenedoras de acciones, las compañías estatales y de economía mixta, y la sucursales de compañía extranjera. (Período de transición: 2010).
- A partir del 1 de enero de 2012: Todas las demás compañías que no sean consideradas en los dos grupos anteriores. (Período de transición: 2011). Inmobiliaria Antón Cía. Ltda. se encuentra en este grupo por lo que a partir del 1 de enero de 2012 adoptará de acuerdo a esta resolución las NIIF para la elaboración de sus estados financieros.

En esta última Resolución se establece que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) estarán vigentes hasta la fecha en que las compañías adopten las NIIF según el cronograma antes mencionado.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

a) Provisión para cuentas incobrables –

La Compañía no estima necesario efectuar una provisión para cuentas de dudoso cobro.

b) Activo fijo –

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

c) Obligaciones bancarias –

El saldo corresponde al capital adeudado a la fecha de corte y los intereses se registran contra los resultados del año en base al devengado.

d) Provisión para impuesto a la renta –

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta del año 2011 bajo la tasa del 24.

e) Reserva de capital –

Registra los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo de 2000.

f) Reserva legal –

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregar por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

g) Ingresos y gastos –

Los ingresos por ventas se registran en el momento en el cual se transfiere al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos. Los gastos se registran cuando se incurren, en base al método del devengado.

NOTA 3 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	5,400	-
Compañías relacionadas	1,399	1,399
Anticipos a Proveedores	19,515	173,843
Retenciones e Impuestos	(1) 229,939	222,955
	<u>256,253</u>	<u>398,197</u>

(1) Incluye principalmente US\$197,949.31 correspondiente a crédito tributario por la compra de bienes y servicios en 2011 (US\$222,954.76 en 2010).

NOTA 4 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Tasas anuales de depreciación %</u>
Terrenos	95,148	95,148	
Edificios	2,185,336	2,185,336	20
Muebles de Oficina	32,197	32,197	10
Equipos de Oficina	2,149	-	10
Instalaciones y Adecuaciones	170,762	33,202	10
Sistemas de Seguridad	829	829	10
	<u>2,486,421</u>	<u>2,346,712</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(253,805)</u>	<u>(206,181)</u>	
	<u>2,232,616</u>	<u>2,140,531</u>	

Movimientos:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al 1 de enero del 2011	2,140,531	2,158,816
Adiciones netas	139,709	16,862
Depreciación del año	(47,624)	(35,147)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>2,232,616</u>	<u>2,140,531</u>

NOTA 5 – OBLIGACIONES BANCARIAS

(Véase página siguiente)

NOTA 5 – OBLIGACIONES BANCARIAS
(Continuación)

Banco	2011			2010		
	Porción corriente	Largo plazo	Total 2011	Porción corriente	Largo plazo	Total 2010
Alamo Investment Inc. (1)	50,994	-	50,994	115,751	-	115,751
	<u>50,994</u>	<u>-</u>	<u>50,994</u>	<u>115,751</u>	<u>-</u>	<u>115,751</u>

(1) Corresponde al préstamo realizado el 25 de febrero de 2008, se lo suscribió en el Banco Central el 25 de febrero del 2008 a 12 meses plazo con una tasa de Interés del 8%. El 15 de febrero de 2011 se efectuó renovación a 12 meses plazos con una tasa del 1%.

NOTA 6 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Composición:

	2011	2010
Proveedores	2,431	38,464
Compañías relacionadas (Ver Nota 9)	358,700	385,146
Impuestos fiscales	160	11
Impuestos a la renta	8,367	-
Otros	-	193
	<u>369,658</u>	<u>423,814</u>

NOTA 7 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Composición:

	2011	2010
Arriendos cobrados por anticipado	10,000	-
Compañías Relacionadas (Ver Nota 9)	1,995,104	1,954,803
	<u>2,005,104</u>	<u>1,954,803</u>

NOTA 8 – IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo, en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación de tales actos.

(Véase página siguiente)

NOTA 8 – IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Conciliación tributaria - contable

El gasto del impuesto a la renta difiere del que resulta de aplicar la tasa impositiva corporativa ecuatoriana del 24% a la utilidad antes de impuesto a la renta, debido principalmente a los siguientes:

Utilidad (pérdida) neta del año	26,250	(35,990)
Mas: Gastos no deducibles	8,611	-
Base tributaria	34,861	(35,990)
Tasa impositiva	24%	25%
Impuesto a la Renta	8,367	-

NOTA 9 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010, con compañías relacionadas y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la compañía:

Los saldos en documentos y cuentas por cobrar – compañías y partes relacionadas al cierre del año son:

	2011	2010
<u>Corto plazo</u>		
XELCOM S.A.	1,169	1,169
Olga Doumet	230	230
	<u>1,399</u>	<u>1,399</u>

Los saldos en Documentos y cuentas por pagar – compañías y partes relacionadas al cierre del año son:

	2011	2010
<u>Corto plazo</u>		
Alm. Juan Eljuri Cía. Ltda.Skoda	242,939	242,939
Almacén Juan Eljuri Cía. Ltda.	115,761	142,207
	<u>358,700</u>	<u>385,146</u>
<u>Largo plazo</u>		
Olga Doumet	1,995,104	808,475
Juan Doumet	-	1,141,674
No identificados	-	4,654
	<u>1,995,104</u>	<u>1,954,803</u>

Las transacciones con partes relacionadas son efectuadas en iguales términos y condiciones que con terceros.

NOTA 10 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros 26 de abril de 2012, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.