



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe de los Auditores Independientes

Enero 2 del 2014

A los señores Socios de
INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA que comprenden el estado de Situación financiera al 31 de diciembre del 2012, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO - GUAYAQUIL

Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to. Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0999666138 0997102616
Email: pfccontadores@cablemodem.com.ec. apaez@cablemodem.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL - QUITO

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Telefax: 230-4953 Cel.: 0998452549
Email: pfccontac@easynet.net.ec
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, 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 lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto.

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA. al 31 de Diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

5. Sin que modifique nuestra opinión informamos que: Como se explica en las políticas de contabilidad significativas a los Estados financieros adjuntos, la Compañía manifiesta expresamente que los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), como cumplimiento a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías; de los cuales, no nos fue presentado el cálculo de la determinación de efectos, Conciliación de NEC a NIIF; ni las Actas de Juntas de Accionistas que las aprobaron.

Informe sobre requisitos legales y normativos

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012, se emite por separado.


SC. RNAE No.434


William Florencia N.
Socio
RNC-22.712

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

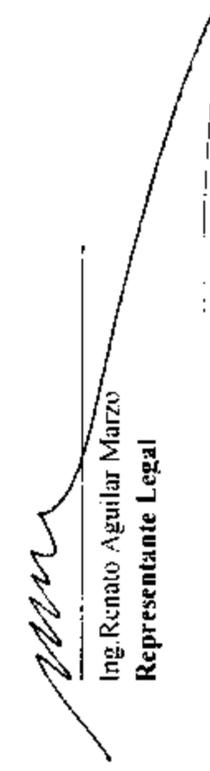
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

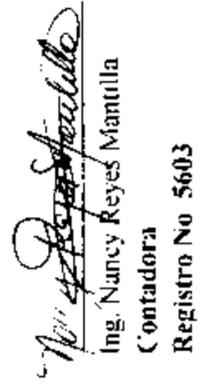
Al 31 de diciembre del 2012

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO</u>	
CORRIENTE		CORRIENTE	
Caja- Bancos (Nota 1)	1.970	Obligaciones Bancarias (Nota 6)	83.990
Cuentas por Cobrar (Nota 2)	3.444	Cuentas por pagar (Nota 7)	358.589
Anticipo a Proveedores (Nota 3)	181.097	Obligaciones Fiscales	1.754
Gastos e impuestos Anticipados	67.321	Intereses por pagar	19.197
Inversiones Permanentes (Nota 4)	5.495		
Total activo corriente	<u>259.327</u>	Total pasivo corriente	<u>463.530</u>
NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipos (Nota 5)	807.059	Pasivo a largo plazo (Nota 8)	<u>112.119</u>
		Total de pasivo	<u>575.649</u>
		PATRIMONIO	
		Capital social (Nota 10)	800
		Aporte para futura capitalización (Nota 11)	400
		Reserva de capital (Nota 12)	179.562
		Reserva Legal (Nota 13)	15.164
		Resultados Acumulados	91.579
		Resultado del ejercicio	<u>203.232</u>
		Total patrimonio	<u>490.737</u>
Total activo	<u>1.066.386</u>	Total pasivo y patrimonio	<u>1.066.386</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Ing. Renato Aguilar Marzo
 Representante Legal


 Ing. Nancy Reyes Mantilla
 Contadora
 Registro No 5603

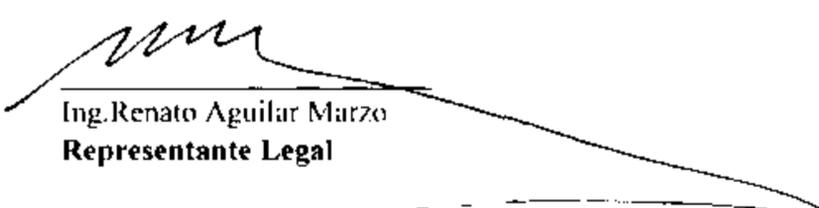
INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Estados de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

(En dólares estadounidenses)

Ingresos	
Arriendos	293.708
Ventas de Propiedades y Equipo	35.602
Otros Ingresos	3.178
Total ingresos	<u>332.488</u>
Gastos de administración y ventas	(129.256)
Total Gastos	<u>(129.256)</u>
Resultado del Ejercicio	<u><u>203.232</u></u>


Ing. Renato Aguilar Marzo
Representante Legal


Ing. Nancy Reyes Mantilla
Contadora
Registro No 5603

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

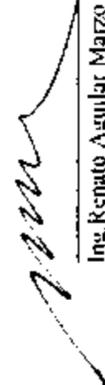
Estado de Evolución del Patrimonio

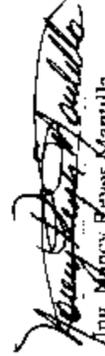
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva de capital	Reserva legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	400	186.174	8.552	188.550	89.129	475.605
Transferencia resultados acumulados	-	-	-	-	89.129	(89.129)	-
Pago de Dividendos	-	-	-	-	(164.709)	-	(164.709)
Provision de Impuesto a la renta año 2011	-	-	-	-	(21.391)	-	(21.391)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	203.232	203.232
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	400	186.174	8.552	91.579	203.232	490.737

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. Renato Aguilar Marzo
Representante Legal


Ing. Nancy Reyes Mamiña
Contadora
Registro No. 5603

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

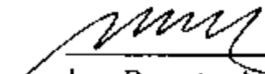
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

(En dólares estadounidenses)

Flujos de efectivo por las actividades de operación	2013
Efectivo recibido de clientes	287.112
Efectivo pagado a proveedores	<u>(184.001)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>103.111</u>
Flujo de efectivo por las actividades de inversión	
Adiciones en Propiedades y equipos	(24.705)
Producto en la venta de Activo Fijo	<u>3.753</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(20.952)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	
Préstamos pagados	<u>(83.386)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(83.386)</u>
Disminución neta del efectivo	(1.227)
Efectivo al inicio del período	<u>3.197</u>
Efectivo al final del período.	<u>1.970</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

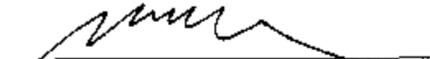

Ing. Renato Aguilar Marzo
Representante Legal


Ing. Nancy Reyes Mantilla
Contadora
Registro No 5603

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
provisto por las Actividades de Operación
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012
(En dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>
Utilidad neta	203,232
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación	
Depreciación	24,609
Ajustes de Propiedades y equipos	11,693
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	239,534
Aumento en cuentas por cobrar	(65,152)
Disminución en gastos anticipados	5,596
Disminución en cuentas por pagar	(76,867)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>103,111</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. Renato Aguilar Marzo
Representante Legal


Ing. Nancy Reyes Mantilla
Contadora
Registro No 5603

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

Descripción del negocio y objeto social

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de Diciembre de 1973, e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Enero de 1974, del mismo Cantón; bajo el nombre de INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 3270 con fecha 21 de Diciembre de 1973.

Su objeto social principal son las actividades de Alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contratos locales comerciales.

Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía no disponía de empleados en relación de dependencia.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICL.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Resolución N° ADM 08199 publicada en el Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Mediante Resolución N° SC.ICL.CPAIFRS.G11.010 del 11 de octubre del 2011, se emite el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de los Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), según el artículo tercero, se sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución N° 08.G.DSC.010, estableciéndose tres condiciones para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). En base a estas disposiciones, la compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) en el ejercicio 2012.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

La compañía ha adoptado las siguientes excepciones en el balance de apertura en la fecha de transición:

b1) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación” según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

La compañía no aplicó esta exención en el año 2012 por lo que no posee empleados en relación de dependencia y por lo tanto, el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de aplicación a las NIIF en el año 2012 no incluyen este efecto.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

b2) Estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos así como los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Dichas estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

b3) Deterioro de los activos

El valor en libros de un activo se revisará a la fecha de cada balance general con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haberla se estima el monto recuperable de su activo. La pérdida por el deterioro, se reconoce cuando el monto en libros de un activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

Si en un periodo posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, dicho valor se reversa a través del estado de resultados.

Durante el año 2012 INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

b4) Impuesto a la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance, este método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo a esta norma, las diferencias temporales se identificarán como gravables, (los cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o deducibles (las cuales resultarán en un futuro en partidas deducibles).

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

Un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible y un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable. los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los registros en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no ha determinado diferencias temporarias que deberán ser registradas como activo por impuestos diferidos.

b5) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

b6) Administración de riesgo financiero

Las actividades de cada compañía la exponen a diversos riesgos financieros. La administración del riesgo de la compañía se realiza considerando la imprevisibilidad de los mercados financieros y busca minimizar los potenciales efectos adversos sobre el desempeño financiero de la compañía.

- Riesgo de capital

Los principales instrumentos de financiación de la Compañía comprenden el capital de trabajo y líneas de crédito de compañías relacionadas. El propósito principal de estos instrumentos es, por una parte, la financiación de las necesidades de capital circulante y, por otra, la financiación de sus inversiones. Adicionalmente, los fondos conseguidos con estos acuerdos de financiación han sido utilizados puntualmente por la Compañía

Los riesgos principales originados por los diferentes instrumentos financieros en vigor para ser utilizados por la Compañía son:

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

- **Riesgo de tasa de interés**

La compañía no posee endeudamiento financiero está operando bajo Cuentas por Pagar compañías relacionadas quienes otorgan créditos sin interés.

- **Riesgo de tipo de cambio**

El endeudamiento financiero y las principales operaciones de la compañía se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del país, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

- **Riesgo de liquidez**

La compañía mantiene suficiente fondos para financiar sus niveles de operaciones normales. igualmente la compañía mantiene acceso al mercado financiero para necesidades de capital de trabajo a corto plazo.

- **Concentración del riesgo de crédito**

Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía no está expuesta a este riesgo, por cuanto no posee aún cartera por cobrar.

b7) Propiedad y equipos

La propiedad y equipos se contabilizarán al costo de adquisición. Los valores razonables contabilizados se revisan de forma periódica, para asegurar que los importes capitalizados no difieren significativamente de los valores de mercado.

Cualquier incremento de la revalorización que pueda surgir será reconocido directamente con cargo a patrimonio.

Los gastos posteriores incurridos en relación con las propiedades y equipos se capitalizarán solo cuando éstos incrementan el beneficio económico futuro del activo al que se relacionan. Todos los demás gastos se cargarán a la cuenta de resultados cuando se incurran

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

b8) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se tiene obligaciones legales como resultado de hechos pasados y que es probable que se requieran la salida de beneficios económicos futuros para el pago de las mismas. Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

b9) Impuesto a la renta corriente

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 período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica. b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se *constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.* e) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

b10) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocerán en los resultados del periodo en que se devenga el servicio.

b11) Costos y gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES.

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, la compañía no ha efectuado ajustes a los estados financieros de acuerdo a NEC.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

1. Caja- Bancos

Conformado por:

Caja chica	98
Bancos Locales	1.872
Total	<u>1.970</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

Cuentas por cobrar clientes	3.444
Total	<u>3.444</u>

Conformado principalmente por valores pendientes de cobro a las compañías Conecel S.A. por US \$ 798; Sr. Franklin Saltos por US \$ 869; Sra. Maria José Torres Santoro por US \$ 840 y Sra. Meyli Minda León Hing por USD \$ 290.

3. Anticipo a proveedores

Conformado por:

Lanved	a)	111.983
Fideicomiso Bellin	b)	69.114
Total		<u>181.097</u>

- a) Corresponden a valores cancelados por anticipado para el desarrollo de un conjunto urbanístico residencial denominado MANGLERO PLAZA según contrato de fecha 23 de mayo del 2011 por un monto de US\$ 144.500 y cuya terminación está prevista para el 29 de Junio del 2013.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

- b) Corresponden a valores cancelados por anticipado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, denominado BELINI III según contrato de fecha 4 de Abril del 2012 por un monto de US\$ 173.670 y cuya terminación está prevista para el 26 de abril del 2014.

4. Inversiones permanentes

Corresponde a inversiones en Diario Hoy por US \$ 2861 y Edisatélite por US \$ 2.633.

5. Propiedades y Equipos.

Conformado por:

Terrenos	469.556
Edificios	477.284
Muebles y Enseres de oficina	8.276
Equipos de Computación	1.602
Instalaciones	760
	<u>957.477</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(150.418)</u>
	<u>807.059</u>

El movimiento de Propiedades y equipos, en el período fue como sigue:

Costo	<u>2012</u>
Saldo inicial	948.217
Compras	24.705
Ventas	(3.753)
Ajustes / reclasificaciones	(11.692)
Saldo final	<u>957.477</u>
Depreciación acumulada	
Saldo inicial	125.809
Gastos del año	24.609
Saldo final	<u>150.418</u>

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

6. Obligaciones bancarias

Conformado por:

	<u>2011</u>
Banco Bolivariano S.A.	
Préstamo de US \$ 100.000 recibido en Diciembre 31 del 2011 con una tasa de interés del 11.08 % con vencimiento en Diciembre 11 del 2013.	50.000
Sociedad Financiera Latinoamericana	
Préstamo de US\$ 70.000 recibido en Noviembre 28 del 2011 con una tasa de interés del 10.85 % con fecha de vencimiento en Noviembre 17 del 2013.	33.990
Total	<u>83.990</u>

7. Cuentas por pagar

Conformado por:

Proveedores locales	a)	338.351
Otros pasivos	b)	20.238
		<u>358.589</u>

- a) Incluye principalmente a los anticipos de arriendo recibidos de la compañía Frenoseguro S.A. por la cantidad de US\$285.047.
- b) Corresponden principalmente a gastos de la compañía asumidos por el Ing. Renato Aguilar por US\$ 7.748 y la Sra. María Luisa de Velasco por US\$ 10.117 ambos pendientes de pago y depósitos en garantía de los arriendos por US\$ 2.374.

8. Pasivo a largo plazo

Corresponde a los valores provisionados para repartición de dividendos a los socios: Ing. Renato Aguilar Marzo por US\$ 50.548; Ing. Ruy Aguilar Marzo por US\$ 13.848 e Inmobiliaria Anaguimar S.A. por US\$ 47.724.

Utilidad del ejercicio	203.232
Partidas conciliatorias	
Más: Gastos no deducibles:	4.789
Base Imponible	<u>208.021</u>
Impuesto a la Renta causado.	<u>47.845</u>
Anticipo determinado para el ejercicio fiscal corriente	<u>6.785</u>

Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía no disponía de empleados en relación de dependencia

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

10. Capital social

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 800 aportaciones de US\$ 1.00 cada una.

11. Aporte para futura capitalización

Representan las aportaciones efectuadas por los socios en años anteriores.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

12. Reserva de Capital.

Corresponde a los saldos deudores y acreedores transferidos de las cuentas de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

13. Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo por este concepto excede lo requerido por ley en US\$ 14.364.

14. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

15. Diferencia entre estados Financieros y Formulario 101 (Impuesto a la renta sociedades)

Al 31 de Diciembre encontramos diferencias entre las cifras presentadas en los estados financiero y los reflejados en el formulario 101 correspondiente al impuesto a la renta, un detalle a continuación:

Cuenta	Según		Diferencias
	Estados Financieros	Formulario 101	
Activo	1.066.386	1.070.140	(3.754)
Patrimonio	490.737	494.490	(3.753)
			<u>(7.507)</u>

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

16. Transacciones con Compañías relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

a) Ingresos

Freno seguro S.A. Alquiler de Inmuebles	US\$293.708
--------------------------------------------	-------------

b) Cuentas por pagar

Freno seguro S.A. Anticipo de arriendos	US\$285.047
--------------------------------------------	-------------

17. Eventos subsecuentes

Con fecha 28 de Noviembre del 2013 la empresa es notificada por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) que de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2 del artículo 4, del instructivo para la prevención de los Delitos de Lavado de Activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); publicado en el registro oficial No. 699 de mayo del 2012.
