

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012	Página
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera	2
Estados del Resultado Integral	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

INMOBILIARIA ANORA S.A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
 Expresado en US Dólares

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	2012	2011
Arriendo	1,110.00	0.00
Otros	0.00	0.00
	<u>1,110.00</u>	<u>0.00</u>

COSTOS Y GASTOS

Depreciación	-504.74	0.00
Mantenimiento	0.00	0.00
Servicios básicos	8 -412.72	0.00
Impuestos y contribuciones	0.00	0.00
Gastos no deducibles	-48.00	0.00
Honorarios	0.00	0.00
	<u>-965.46</u>	<u>0.00</u>

**UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE
 TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

144.54 0.00

PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

0.00 0.00

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA

144.54 0.00

IMPUESTO A LA RENTA

9 -88.37 0.00

UTILIDAD NETA DEL PERIODO

56.17 0.00



Ing. Bella Aragundi Barreiro
 Representante Legal



CPA Inés Borja Valencia
 Contadora General

INMOBILIARIA ANORA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Expresado en US Dólares

Notas	Capital Pagado	Aportes Futuras Capitalizaciones	Utilidades Retenidas (Déficit)				TOTAL
			Resultados Adopción por Primera vez de las NIIF	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total	
1 de Enero del 2011	800.00	7,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,900.00
Utilidad neta 2011	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31 de Diciembre del 2011	800.00	7,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,900.00
Utilidad neta 2012	0.00	0.00	0.00	0.00	56.17	56.17	56.17
31 de Diciembre del 2012	800.00	7,100.00	0.00	0.00	56.17	56.17	7,956.17


 Ing. Bella Aragundi Barreiro
 Representante Legal


 CPA Inés Borja Valencia
 Contadora General

Ver las notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ANORA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Expresado en US Dólares

	Notas	2012	2011
Flujos de Efectivo de Actividades de Operación			
Cobros por ventas de servicios		1,127.56	0.00
Pagos a proveedores de bienes y servicios		-460.72	0.00
Efectivo neto generado por actividades de operación		<u>666.84</u>	<u>0.00</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiamiento		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Aumento (Disminución) en Efectivo		666.84	0.00
Efectivo al principio del año		0.00	0.00
Efectivo al final del año		<u>666.84</u>	<u>0.00</u>
Conciliación de la Utilidad antes de Impuesto a la Renta con el Efectivo Neto Generado por actividades de Operación			
Utilidad antes de impuesto a la renta		144.54	0.00
Ajustes por transacciones que no requieren efectivo			
Depreciaciones		504.74	0.00
Cambios en el capital de trabajo, neto			
Aumento de activos por impuestos corrientes		-115.44	0.00
Aumento en pasivos por impuestos corrientes		133.00	0.00
Efectivo neto generado por actividades de operación		<u>666.84</u>	<u>0.00</u>



 Ing. Bella Aragundi Barreiro
 Representante Legal



 CPA Inés Borja Valencia
 Contadora General

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

1. Operaciones

INMOBILIARIA ANORA S.A. es una sociedad anónima constituida en Guayaquil en Julio del 1988. La actividad principal de la Compañía ha sido el mantenimiento de un inmueble ubicado en la ciudadela Urdenor I, manzana 102 Solar 5; y a partir de Octubre del 2012, el otorgamiento en arrendamiento operativo de un departamento de dicho inmueble.

La Compañía no posee trabajadores en relación de dependencia.

La Compañía opera en Ecuador, un país que en Marzo del 2000 adoptó el dólar de E.U.A. como unidad monetaria. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de Enero a Diciembre) en los últimos cinco años:

31 de Diciembre	%
2012	4.41
2011	5.41
2010	3.33
2009	4.31
2008	8.83

2. Políticas Contables Significativas

Declaración de Cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y vigentes al cierre del 2012, año de adopción de las NIIF (ver Nota 3).

Autorización para Publicación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 18 de Marzo del 2013; y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Moneda Funcional

Los estados financieros de la Compañía son presentados en Dólares de E.U.A., moneda del entorno económico principal en que la entidad opera y de curso legal en el Ecuador.

Activos Financieros

Los activos financieros son valores fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo en

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

los términos contractuales acordados con el deudor.

Todos los activos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan cuando la Compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado, esto es el valor inicial del activo financiero menos los reembolsos del principal; más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el valor inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, calculada con el método de la tasa de interés efectiva cuando los plazos de recuperación se amplían más allá de las condiciones de crédito normales; y, menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos derivados del activo expiran o son transferidos junto con los riesgos y beneficios relacionados.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe evidencia objetiva de que no serán recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los activos financieros de la Compañía son:

- **Efectivo**, constituidos por el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos que no generan intereses
- **Clientes y otras cuentas por cobrar**, generados principalmente por arriendo de departamento con condiciones de crédito normales sin intereses

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan cuando la Compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su valor razonable menos los costos directos atribuidos a la transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos se miden al costo amortizado, esto es el valor inicial del pasivo financiero menos los reembolsos del principal e intereses; y, más la acumulación de cualquier diferencia entre el valor inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, calculada con el método de la tasa de interés efectiva cuando los plazos de pago se amplían más allá de las condiciones de crédito normales. El interés implícito y el interés acordado con el acreedor son registrados como gastos financieros del periodo en que son devengados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando las obligaciones contractuales se pagan o están legalmente dispensadas de la responsabilidad principal contenida en el pasivo.

Los pasivos financieros de la Compañía son:

- **Proveedores y otras cuentas por pagar**, generados principalmente por la compra de bienes y servicios que se realizan con condiciones de crédito normales sin intereses.

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

Provisiones y Contingencias

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se pueda estimar de manera fiable.

Las pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de hechos futuros inciertos que no están bajo el control de la Compañía. La Compañía no registra dentro del balance general los pasivos contingentes pero informa de su existencia en las notas a los estados financieros.

Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Cuando un componente importante de una partida de propiedades, planta y equipos posee una vida útil distinta al de la partida, es registrado como una partida separada.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo, se generen para la Compañía. Los gastos de mantenimiento y reparación se registran en el estado de resultados del periodo en el que estos gastos se incurren.

El costo de propiedades y equipos después de deducir su valor residual estimado, se deprecia por el método de línea recta a partir del mes siguiente al de su compra, durante el periodo estimado de vida útil.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en cada periodo contable sobre una base prospectiva.

Cualquier ganancia o pérdida en la venta de un elemento de propiedades y equipos se reconoce en resultados.

Deterioro del Valor de los Activos

Los activos sujetos a amortización se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo).

Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados del periodo, si el valor en libros del activo o su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

Capital Pagado

Las acciones ordinarias emitidas por la Compañía son registradas a su valor nominal que es igual al valor de la transacción, y clasificadas en la cuenta capital pagado dentro del patrimonio.

Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias son reconocidos en la cuenta de utilidades retenidas como una deducción del patrimonio

Otro Resultado Integral

El otro resultado integral comprende las partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el estado de resultado sino en el patrimonio por disposición específica de una NIIF.

Los componentes de otro resultado integral incluyen: cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros.

Resultados Adopción por Primera Vez de NIIF

Representa una subcuenta de la cuenta "Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)", creada por disposición de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF a la fecha de transición, esto es al 1 de Enero del 2011.

El saldo acreedor de esta subcuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido si las hubieren; o utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

El saldo deudor de esta subcuenta podrá ser absorbido por las utilidades retenidas y la utilidad neta del último ejercicio económico concluido, si la hubiere.

Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos: Los ingresos representan arriendos y son registrados en línea recta mensualmente en el período en que los servicios son prestados. Los costos y gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Impuesto a la Renta Diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona, usando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando la tasa tributaria promulgada a la fecha del estado de situación financiera y que se espera será aplicable cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido activo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Al 31 de diciembre de 2012, no existen diferencias entre las bases fiscales y las bases NIIF de

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

las cuentas de activo y pasivo.

Juicios y Estimaciones Contables Significativas

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos.

La incertidumbre inherente de tales juicios y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos y pasivos afectados.

La Compañía ha basado sus juicios y estimaciones considerando la información disponible al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en el período en que ellos ocurren.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

- **Deterioro de cuentas por cobrar a clientes**, determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.
- **Deterioro del valor de propiedades y equipos**, determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.
- **Vida útil de propiedades y equipos**, determinada en base a una evaluación individual del período durante el cual se espera utilizar el activo o los componentes principales del mismo, el deterioro físico esperado y la obsolescencia técnica proyectada. Las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

Activos depreciables	<u>Años</u>
Edificios	30

- **Valor residual de propiedades y equipos**, determinado en base a una estimación del precio de venta que la Compañía obtendrá de la disposición del activo, cuando éste tenga la edad y la condición esperada al final de su vida útil, menos los gastos estimados necesarios para hacer la venta.

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

- **Impuestos**, determinados en base a las interpretaciones de la legislación tributaria aplicable. La Gerencia considera que sus interpretaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras; y para ciertas decisiones ha recurrido al asesoramiento de consultores tributarios. Sin embargo, tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes, lo que pudiera generar ajustes por impuestos en el futuro.
- **Provisiones**, determinadas en base a la mejor estimación hecha con la información disponible a la fecha del balance, de los importes que serán necesarios desembolsar en el futuro por una obligación presente.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores son todos los hechos producidos entre la fecha del balance y la fecha de autorización de la publicación de los estados financieros.

Aquellos hechos que proporcionan evidencia de condiciones que existían a la fecha del balance, son incluidos en los estados financieros.

Aquellos hechos que evidencian condiciones surgidas después de la fecha del balance, son revelados en las notas a los estados financieros, solo si dichos hechos implican ajustes materiales y no revelarlos podría influir en las decisiones económicas que un usuario podría tomar sobre la base de los estados financieros.

3. Adopción por Primera Vez de las NIIF

La Compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 2012, en cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de Diciembre del 2008.

Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La Compañía ha re-expresado los estados financieros 2011 (período de transición) y el balance de apertura al 1 de Enero del 2011 (fecha de transición) conforme a las NIIF, para propósitos de comparación con los estados financieros 2012 y no ha determinado ningún ajuste al patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

INMOBILIARIA ANORA S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

4. Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2012, efectivo está constituido por los billetes existentes en la caja general de la Compañía, de libre disposición.

5. Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre del 2012, activos por impuestos corrientes están constituidos por \$27.07 de impuesto al valor agregado IVA retenido en la fuente por parte del arrendatario, y que será utilizado como crédito tributario en el pago de los pasivos por impuestos corrientes, representado por \$133.00 de IVA cobrado.

Esta compensación se efectuará en Enero del 2013 cuando la compañía presente al Servicio de Rentas Internas la declaración mensual correspondiente.

6. Propiedades y Equipos

El siguiente es el movimiento de las propiedades y equipos:

	Diciembre 31, 2010	Adiciones	Ventas y Bajas	Diciembre 31, 2011	Adiciones	Ventas y Bajas	Diciembre 31, 2012
Terreno	3,000.00	-	-	3,000.00	-	-	3,000.00
Edificio	15,142.12	-	-	15,142.12	-	-	15,142.12
	18,142.12	-	-	18,142.12	-	-	18,142.12
Depreciación acumulada	-	-	-	-	(504.74)	-	(504.74)
	18,142.12	-	-	18,142.12	(504.74)	-	17,637.38

7. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de Enero del 2011, el capital suscrito y pagado es de 800 acciones ordinarias de \$ 1.00 de valor nominal unitario.

INMOBILIARIA ANORA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

8. Gastos – Servicios Básicos

El siguiente es un resumen de los gastos – servicios básicos:

Año Terminado el 31 de Diciembre	Personal	
	2012	2011
Agua	412.72	-
Otros	-	-
	412.72	-

9. Régimen Tributario

Revisión Tributaria: De acuerdo con lo establecido por el Código Tributario del Ecuador, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 2008, ha prescrito.

Conciliación Tributaria: El siguiente es un resumen de la conciliación entre la utilidad contable y la utilidad tributable, y el cómputo del impuesto a la renta:

	2011	2011
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	144.54	-
Menos, Participación de trabajadores	-	-
Más, Gastos no deducibles	48.00	-
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta, que no se reinvierte	192.54	-
Tasa de impuesto	23%	24%
Impuesto a la renta causado	44.28	-
Anticipo determinado y pendiente de pago	88.37	-
Impuesto a la renta causado definitivo	88.37	-

En el año 2012, los gastos no deducibles están constituidos principalmente por multas tributarias.

INMOBILIARIA ANORA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre del 2012

Expresadas en US Dólares

El siguiente es el movimiento de la cuenta impuesto a la renta por pagar:

	Impuesto a la Renta por Pagar
1 de Enero del 2011	-
Pagos	-
Retenciones en la fuente	-
Anticipo Pagado	-
Provisión del año	-
31 de Diciembre del 2011	-
Pagos	-
Retenciones en la fuente	(88.37)
Anticipo pagado	-
Provisión del año	(88.37)
31 de Diciembre del 2012	-

Anticipo de Impuesto a la Renta: La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del periodo corriente, un valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período y que surge de la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, el 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables. Si en impuesto causado en el periodo siguiente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el impuesto causado que deberá ser cancelado.

Dividendos en Efectivo: Los dividendos o utilidades distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye, equivalente al 1% de dividendos distribuidos hasta por \$ 100,000.

Código de la Producción: El 29 de Diciembre del 2010 fue expedido el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones, principalmente con la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta para las sociedades, como sigue: año 2011: 24%; año 2012: 23%; y año 2013 en adelante: 22%. Adicionalmente, los contribuyentes, administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa de impuesto a la renta.

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de declaración del impuesto a la renta por el año 2012 (9 de Abril de 2013) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.