

INMOBILIARIA ANORA S.A.

Estados Financieros Años Terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Página

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014	Página
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera	2
Estados de Resultado Integral	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Estados de Situación Financiera

Expresados en Dólares de E.U.A.

31 de Diciembre

2016

2015

Activos

Activos Corrientes

Efectivo (Nota 3)

203.95

377.50

Clientes y otras cuentas por cobrar
(Nota 4)

2,610.86

2,7901.73

Total Activos Corrientes

2,814.81

3,168.23

Propiedades y Equipos, neto (Nota 5)

17,132.66

17,132.66

Otros Activos

-

-

Total de Activos

19,947.47

20,300.89

Pasivos y Patrimonio

Pasivos Corrientes

Obligaciones bancarias

-

-

Proveedores y Otros (Nota 6)

7,708.59

9,914.02

Préstamos de Accionistas

-

-

Impuestos por pagar

135.69

120.00

Otras cuentas por Pagar

2,356.80

994.93

Total Pasivos Corrientes

10,201.08

11,028.95

Patrimonio

Capital pagado (Nota 8)

800.00

800.00

Aporte para futura capitalización

7,659.46

7,114.60

Reserva Legal

81.25

81.25

Utilidades retenidas

1,205.68

1,276.09

Total de Patrimonio

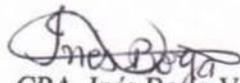
9,746.39

9,271.94

Total de Pasivos y Patrimonio

19,947.47

20,300.89

Ing. Bella Aragundi Barrerio
GERENTE GENERALCPA. Inés Botja Valencia
CONTADORA

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL

Expresados en Dólares de E.U.A

Años Terminados el 31 de Diciembre	Notas	2016	2015
Actividades Continuas			
Ingresos de Actividades Ordinarias		1.000,00	2.200,00
Arrendos			
Gastos:			
Gastos de personal	9	0,0	0,0
Gastos de Operación		(389,43)	(1.499,5)
Depreciación		0,0	0,0
		(389,43)	(1.499,47)
Utilidad (Pérdida) antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta		610,57	700,53
Participación de Trabajadores		0,00	0,00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		610,57	700,53
Impuesto a la Renta	7	(136,12)	(155,67)
Utilidad Neta		474,45	544,86
Otro Resultado Integral		0,0	0,0
Resultado Integral Total del Año		474,45	544,86


Ing. Betta Aragundi Barreiro
Gerente General


CPA Ines Borja Valencia
Contadora General

Ver las notas a los estados financieros

Estados de Cambios en el Patrimonio

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Capital Pagado	Aporte Futura Capitalizaciones	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
31 de Diciembre del 2014		800,00	7.114,60	81,25	731,23	8.727,08
Transferencia a Reserva Legal		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utilidad neta, 2015		0,00	0,00	0,00	544,86	544,86
Otro resultado integral		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31 de Diciembre del 2015		800,00	7.114,60	81,25	1.276,09	9.271,94
Transferencia a Reserva Legal				0,00	0,00	0,00
Utilidad neta, 2016		0,00	0,00	0,00	474,45	474,45
Otro resultado integral		0,00	544,86	0,00	(544,86)	0,00
31 de Diciembre del 2016		800,00	7.659,46	81,25	1.205,68	9.746,39



Ing. Belle Aragondi Barreiro
Gerente General

CPA. Ines Borja Valencia
Contadora General

Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en Dólares de E.U.A.

Años Terminados el 31 de Diciembre	Notas	2016	2015
Flujos de Efectivo de Actividades de Operación			
Recibido de clientes por ventas		2.190,00	2.200,00
Pagado a proveedores, empleados, otros y compañías relacionadas		(2.215,22)	(3.020,43)
Impuesto a la renta pagado		(148,33)	(243,84)
Efectivo neto generado (usado) por actividades de operación		(173,55)	(1.064,27)
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión			
Compras de equipos		-	-
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiamiento			
Prestamo Recibido		-	-
Pagos de Prestamo Bancario		-	-
Préstamo de Accionista		-	-
Aumento (Disminución) en Efectivo		(173,55)	(1.064,27)
Efectivo al principio del año	3	377,50	1.441,77
Efectivo al final del año	3	203,95	377,50
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Generado por Actividades de Operación			
Utilidad (Pérdida) neta		474,45	551,91
Ajustes por transacciones que no requieren efectivo			
Depreciaciones		-	-
Cambios en el capital de trabajo, neto			
Aumento de clientes y otras cuentas por cobrar (Aumento) en activos por impuestos corrientes		179,87	(2.368,78)
Aumento (Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(827,87)	752,60
Aumento (Disminución) en partes relacionadas		-	-
Aumento en beneficio a corto plazo		-	-
Aumento en pasivos por impuestos corrientes		-	-
Efectivo neto generado (usado) por actividades de operación		(173,55)	(1.064,27)


 Ing. Bella Aragundi Barreiro
 Gerente General


 CPA. Ines Borja Valencia
 Contadora General

Ver las notas a los estados financieros

Notas a los Estados Financieros

Expresadas en Dólares de E.U.A.

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

1. Entidad Informante

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	%
2016	1,12
2015	3,38
2014	3,67
2013	2,70
2012	4,16

2. Políticas Contables Significativas

2.1 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"), vigentes durante el 2016.

2.2 Autorización para Publicación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 15 de Abril del 2017; 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.

2.3 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.

2.4 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 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.

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 período 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**, constituido por el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos, que no generan intereses
- **Clientes y otras cuentas por cobrar**, generados principalmente por arrendamiento de un departamento que se realizan con condiciones de crédito normales sin intereses.

2.5 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 período en que son devengados.

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

Los pasivos financieros de la Compañía son:

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

2.6 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 un activo depreciable 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 período en el que estos gastos se incurren.

El costo de los activos depreciables, 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 período estimado de vida útil.

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

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado del importe recuperable.

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

2.7 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 período, si el valor en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

2.8 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta causado que se pagará a las autoridades tributarias en el año siguiente, por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando tasas impositivas aprobadas a la fecha del balance, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida amortizable no utilizada. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los pasivos y activos por impuesto a la renta diferido se miden a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando éstas sean reversadas en los períodos futuros, basándose en las leyes aprobadas a la fecha del balance.

El importe neto en libros de los activos por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos no se descuentan.

El gasto de impuesto a la renta del período comprende los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, no existen diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

2.9 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Las ventas, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el IVA. El importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios es considerado crédito tributario y deducido del IVA cobrado en las ventas.

2.10 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 estado de situación financiera los pasivos contingentes, pero informa de su existencia en las notas a los estados financieros.

2.11 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.

2.12 Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser utilizada para absorber pérdidas de operaciones o capitalizada.

2.13 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.

2.14 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos en efectivo a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la junta de accionistas.

2.15 Ventas de Servicios

Los ingresos por arrendamiento operativo del departamento se acreditan a resultados sobre una base lineal durante el periodo del arrendamiento.

2.16 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 estado de situación financiera, son los siguientes:

- **Deterioro de cuentas por cobrar a clientes**, determinada en base a una evaluación individual y colectiva de las cuentas por cobrar a clientes, de las tendencias históricas de probabilidades 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.
- **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.

Valor residual de edificio 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.

- **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 estado de situación financiera, de los importes que serán necesarios desembolsar en el futuro por una obligación presente.

2.17 Eventos Posteriores

Los eventos posteriores son todos los hechos producidos entre la fecha del estado de situación financiera 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. Efectivo

El siguiente es un resumen de las cuentas de Efectivo:

Al 31 de Diciembre	2016	2015
Caja	168,08	172,08
Bancos locales	35,87	205,42
	203,95	377,50

4. Clientes y Otras Cuentas por Cobrar

El siguiente es un resumen de clientes y otras cuentas por cobrar, neto:

Al 31 de Diciembre	2016	2015
Clientes	1.510,00	2.700,00
Anticipo a proveedores	997,92	0,00
Clientes - neto	2.507,92	2.700,00
Otras cuentas por cobrar		
Otras	102,94	90,73
	2.610,86	2.790,73

4.1 Clientes

Representan principalmente facturas por cobrar por arriendo de departamento.

4.2 Otras

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, otras cuentas por cobrar representan retenciones en la fuente de IVA.

5. Propiedades y Equipos, neto

El siguiente es el movimiento de las propiedades y equipos:

Costo	Al 1 de Enero del 2015	Compras	Ventas y Bajas	Al 31 de Diciembre del 2015	Compras	Ventas y Bajas	Al 31 de Diciembre del 2016
Terrenos	3.000,00	0	0	3.000,00	0	0	3.000,00
Edificio	15.142,12	0	0	15.142,12	0,00	0	15.142,12
(-) Depreciacion Acumulada	(1.009,46)			(1.009,46)	0,00		(1.009,46)
Equipos Bomba		0	0	0,00	0,00	0	0,00
	17.132,66	0	0	17.132,66	0,00	0	17.132,66

6. Proveedores y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar:

Al 31 de Diciembre	2016	2015
Proveedores locales	7.708,59	9.914,02
Otras	0,00	0,00
	7.708,59	9.914,02

Las cuentas por pagar a proveedores locales representan principalmente facturas por compras de bienes y servicios, pagaderas a la vista.

7. Impuesto a la Renta

7.1 Gasto de Impuesto a la Renta

Los componentes del gasto de impuesto a la renta son los siguientes:

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente, representado por el impuesto causado	136,12	155,67
Impuesto a la renta diferido, relacionado con las diferencias temporarias	0	0
	136,12	155,67

7.2 Impuesto a la Renta Corriente

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

	2016	2015
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	610,57	707,58
Mas, Otros gastos no deducibles	8,18	0,00
Más, Ajuste por precios de transferencia	0,00	0,00
Utilidad gravable antes del impuesto a la renta, que no se reinvierte	618,75	707,58
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	136,13	155,67
Anticipo determinado y pendiente de pago	100,38	-60,48
Retenciones ejercicios anteriores	-20,33	
Retenciones en la fuente	-80,48	-176,00
Impuesto a la renta causado definitivo	135,70	-80,81

Los otros gastos no deducibles están constituidos principalmente por desembolsos efectuados no sustentados en comprobantes de ventas.

7.3 Tasa de Impuesto a la Renta

Durante el 2016 y 2015 la tasa de importe a la renta para las sociedades fue del 22%.

7.4 Revisión Tributaria

De acuerdo con lo establecido por el Código Tributario del Ecuador, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años contados desde la fecha de la declaración; y en seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte.

8. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el capital suscrito y pagado es de 800 acciones ordinarias de \$ 1.0 de valor nominal unitario, se distribuye como sigue:

Al 31 de Diciembre	2016		2015	
	Acciones	%	Acciones	%
Bella Aragundi Barreiro	600	75%	600	75%
Ortiz Donoso Raul Guillermo	200	25%	200	25%
	800	100%	800	100%

9. Costo y Gastos

El siguiente es un resumen de los gastos:

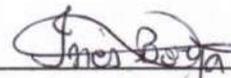
Año Terminado el 31 de Diciembre	Administración	
	2016	2015
Agua	46,06	10,48
Energía Eléctrica	189,59	0,00
Aportes Seguridad social	0,00	516
Mantenimiento y Reparaciones	41,71	0,00
Suministros de oficina	14,00	16,00
Afiliaciones	24,55	24,55
Gastos legales	0,00	0,00
Gastos Bancarios	33,56	1,98
Impuestos y contribuciones	21,34	925,74
IVA asumido	10,46	4,75
Depreciación	0,00	0,00
Gastos no deducibles	8,16	0,00
	<u>389,43</u>	<u>1.499,50</u>

10. Eventos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y el 15 de Abril del 2017 no se han producido eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos que no se hayan revelado en los mismos, excepto por lo descrito en el siguiente párrafo:



Ing. Bella Aragundi Barreiro
Gerente General



CPA. Inés Borja Valencia
Contadora General