## INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de

# ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

**Introducción:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. La revelación de la información comparativa es requerida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, aceptadas en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

**Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

***SRNAE -2 No.404***

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Socios de
**ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.**


**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo No. 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Superintendencia de Compañías.

**Asuntos de Énfasis:**

5. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.**, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI 002, y no debe ser usado para otro propósito.

**Guayaquil, Mayo 20 del 2013**

C.P.A. Pedro Sierra Alvarado
**Auditor Independiente**
**Resolución No. 01-G-DIC-0004667**
**Reg. Nac. De C.P.A. No. 30.841**

**SC-RNAE-2-No.404**

## ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
### (Expresados en Dólares)

| ACTIVO | NOTAS | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 4 | 74.329 | 85.736 |
| Activos financieros | 5 | 2.753.784 | 2.161.538 |
| Activos por impuestos corrientes | 6 | 130.660 | 160.605 |
| Pagos Anticipados | 7 | 769 | 0 |
| **Total activo corriente** | | **2.959.542** | **2.407.878** |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Activo fijo (Costo Neto) | 8 | 8.913.907 | 9.239.809 |
| **ACTIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| por cobrar a largo plazo | 9 | 63.894 | 0 |
| **TOTAL ACTIVOS** | | **11.937.343** | **11.647.687** |
| **PASIVO Y PATRIMONIO** | | | |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| Gastos acumulados | 10 | 29.678 | 57.520 |
| Cuentas por Pagar | 11 | 500.273 | 560.433 |
| **Total Pasivo Corriente** | | **529.951** | **617.953** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Obligaciones a Largo Plazo | 12 | 4.638.494 | 4.474.622 |
| | | **4.638.494** | **4.474.622** |
| **PATRIMONIO** | | | |
| Capital Social | 13 | 400.000 | 400.000 |
| Reserva Legal | | 24.135 | 41.078 |
| Otras Reservas | | 5.562.713 | 5.562.713 |
| Resultados acum. NIIF por primera vez | | 0 | 0 |
| Utilidad no Distribuida ejercicios anteriores | | 567.304 | 381.899 |
| Utilidad del ejercicio | | 214.746 | 169.421 |
| **Total patrimonio** | | **6.768.898** | **6.555.112** |
| **Total Pasivo + Patrimonio** | | **11.937.343** | **11.647.687** |

**REPRESENTANTE LEGAL**

**CONTADOR GENERAL**

Ver notas a los estados financieros

## ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**
**(Expresados en Dólares)**

| | | 2.012 | 2.011 |
|---|---|---|---|
| **INGRESOS** | | | |
| Ingresos operacionales | | 1.326.284 | 1.291.230 |
| Otros ingresos | | 420 | 1.294 |
| **Total ingresos** | **US$** | **1.326.704** | **1.292.523** |
| | | | |
| Gastos administrativos | | (212.896) | (589.404) |
| Gastos de venta | | (178.291) | (93.080) |
| Gastos financieros | | (253.016) | (283.654) |
| Depreciaciones y amortizaciones | | (225.222) | (6.244) |
| Depreciación bajo NIIF | | (112.606) | 0 |
| | | (982.031) | (972.382) |
| | | | |
| **Utilidad antes de participación e impuestos** | **US$** | **344.674** | **320.141** |
| | | | |
| Participación de trabajadores | | (51.701) | (48.021) |
| Impuesto a la renta 23% y 24% | | (78.226) | (102.699) |
| | | 214.746 | 169.421 |

**REPRESENTANTE LEGAL**

**CONTADOR GENERAL**

Ver notas a los estados financieros

## ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

| | Capital | Reservas | | Efecto | UTILIDAD | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Social | Legal | Otras | NIIF | Ejercicios Ant. | Del Ejercicio | Total |
| **Saldo al 31 de diciembre del 2010** | 400.000 | 4.111 | 0 | 0 | 146.368 | 305.406 | 855.885 |
| **Apropiación de Utilidades para reserva legal** | | 36.967 | | | | (36.967) | 0 |
| **Apropiación de Utilidades para otras reservas** | | | 32.908 | | | (32.908) | 0 |
| **Transferencia a resultados acumulados** | | | | | 235.531 | (235.531) | 0 |
| **Efecto Neto por Reavalúo de Terrenos y Edificios** | | | 5.529.805 | | | | 5.529.805 |
| **(Pérdida), Utilidad Neta al 31 de diciembre del 2011** | | | | | | 169.421 | 169.421 |
| **Saldo al 31 de diciembre del 2011** | 400.000 | 41.078 | 5.562.713 | 0 | 381.899 | 169.421 | 6.555.111 |
| **Apropiación a resultados acumulados** | | | | | 169.421 | (169.421) | 0 |
| Transferencias | | (15.984) | | | 15.984 | | 0 |
| **Ajuste** | | (959) | | | | | (959) |
| Utilidad del ejercicio | | | | | | 344.674 | 344.674 |
| Participación de trabajadores | | | | | | (51.701) | (51.701) |
| Impuesto a la renta | | | | | | (78.226) | (78.226) |
| **Saldo al 31 de diciembre del 2012** | 400.000 | 24.135 | 5.562.713 | 0 | 567.304 | 214.746 | 6.768.898 |

**Representante Legal**

**Contador**

## ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.
### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

| CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO: | | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| Activos financieros al inicio del periodo | | 2.161.538 | 245.040 |
| Ventas del ejercicio | | 1.326.704 | 1.292.523 |
| Activos financieros al final del periodo | | (2.753.784) | (205.927) |
| | US$ | **734.459** | **1.331.636** |
| Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo | | 617.953 | 474.426 |
| Pagos del periodo | | 641.738 | 972.382 |
| Cuentas y documentos por pagar al final del periodo | | (529.951) | (617.953) |
| | US$ | **729.740** | **828.855** |
| **Efecto** | US$ | **4.719** | **502.781** |
| Incremento de activos por impuestos corrientes | | 29.945 | 0 |
| Incremento de pagos anticipados | | (769) | 0 |
| Impuestos corrientes por pagar | | 0 | (150.720) |
| Participación de trabajadores | | (51.701) | 0 |
| Impuesto a la renta del periodo | | (78.226) | 0 |
| Otras cuentas por pagar corrientes | | 0 | (623.246) |
| Incremento de activo fijo | | (5.705) | 316.750 |
| Baja de activos | | 1.075 | 0 |
| Ajuste de activo | | 6.221 | 0 |
| Obligaciones bancarias | | 163.872 | 0 |
| Reparto de Utilidades | | 0 | (32.907) |
| Aporte de Accionistas | | 0 | 60.797 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | | (63.894) | 0 |
| **Reserva legal** | | (16.942) | 0 |
| **Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo** | US$ | **(11.407)** | **73.456** |

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

## ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.
### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

| | | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | | | |
| Activos financieros - recibidos de clientes | | 734.459 | 1.331.636 |
| Incremento de activos por impuestos corrientes | | 29.945 | 0 |
| Incremento de pagos anticipados | | (769) | 0 |
| Cuentas por pagar y pagos a proveedores | | (729.740) | (828.855) |
| Impuestos corrientes por pagar | | 0 | (150.720) |
| Participación de trabajadores | | (51.701) | 0 |
| Impuesto a la renta del periodo | | (78.226) | 0 |
| Otras cuentas por pagar corrientes | | 0 | (623.246) |
| **TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | **US$** | **(96.033)** | **(271.184)** |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | | |
| Incremento de activo fijo | | (5.705) | 316.750 |
| Baja de activos | | 1.075 | 0 |
| Ajuste de activo | | 6.221 | 0 |
| **TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | **US$** | **1.591** | **316.750** |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** | | | |
| Obligaciones bancarias | | 163.872 | 0 |
| Reparto de Utilidades | | 0 | (32.907) |
| Aporte de Accionistas | | 0 | 60.797 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | | (63.894) | 0 |
| Reserva legal | | (16.942) | 0 |
| **TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** | **US$** | **83.035** | **27.890** |
| Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo | | (11.407) | 73.456 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | | 85.736 | 12.280 |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo** | **US$** | **74.329** | **85.736** |

**Representante Legal**

**Contador**