



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR



RENTAX S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2011
e informe de Auditoría Externa**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
RENTAX S.A.
Guayaquil, Ecuador

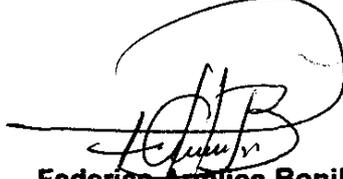
Hemos auditado el balance general de la empresa **RENTAX S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **RENTAX S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Marlene Roblero Saad
Registro No. SC-RNAE 2-279




Federico Amijos Bonilla
Licencia Profesional No. 10713

Marzo 31 del 2012



RENTAX S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	3.117,83
CUENTAS POR COBRAR (Nota B)	1.336,25
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Nota C)	19.839,65
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	24.293,73
FIJO NETO (Nota D)	3.183,32
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota E)	4.506.601,86
TOTAL DEL ACTIVO	4.534.078,91
PASIVO	
CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR (Nota F)	272.219,22
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota G)	36,29
TOTAL PASIVO CORRIENTE	287.337,61
NO CORRIENTE	
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS (Nota H)	1.611.162,38
TOTAL PASIVO	1.898.499,99
PATRIMONIO	
PATRIMONIO NETO (Nota I)	2.650.661,02
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4.534.078,91



Ver notas a los estados financieros



RENTAX S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>US\$</u>
INGRESOS	
OTROS INGRESOS (Nota J)	5.110,00
TOTAL INGRESOS	<u>5.110,00</u>
EGRESOS (Nota K)	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	24.852,79
GASTOS FINANCIEROS	1.519,91
OTROS EGRESOS	<u>4.978,98</u>
TOTAL EGRESOS	<u>31.351,68</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u>26.241,68</u>
MÁS PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>15.082,10</u>
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>41.323,78</u>



Ver notas a los estados financieros



RENTAX S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS AÑOS ANTERIORES	GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2011	800,00	98,85	2.517.962,19	-43.756,18	889,64	2.475.994,50
TRANSF. A RESULTADOS ACUM. AÑOS ANTERIORES				889,64	-889,64	0,00
APORTES DE ACCIONISTAS			227.558,44			227.558,44
DIF. PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO RENTA AÑO 2010				-11.568,14		-11.568,14
PÉRDIDA DEL PRESENTE EJERCICIO					-26.241,68	-26.241,68
PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO RENTA AÑO 2011					-15.082,10	-15.082,10
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	800,00	98,85	2.745.520,63	-54.434,68	-41.323,78	2.650.661,02



RENTAX S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES		5.110,00
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES, Y OTROS		
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	19.110,03	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	11.568,14	
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2.466.324,93	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-4.506.601,86	
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	201.949,55	
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR	-1.240,31	
INCREMENTO DE PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	1.611.162,38	
INCREMENTO DE APORTES DE ACCIONISTAS	227.558,44	
PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2010	-11.568,14	
PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2011	-15.082,10	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-23.918,32	
GASTOS FINANCIEROS	-1.519,91	
OTROS EGRESOS	-4.978,98	-27.236,15
VARIACIÓN DE EFFECTIVO DURANTE EL AÑO		-22.126,15
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		25.243,98
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		3.117,83



RENTAX S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>US\$</u>
FUENTES DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	22.126,15
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	19.110,03
DISMINUCIÓN DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	11.568,14
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2.466.324,93
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO	934,47
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	201.949,55
INCREMENTO DE PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	1.611.162,38
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	<u>174.666,52</u>
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>4.507.842,17</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
INCREMENTO DE CTAS. POR COBRAR LARGO PLAZO	4.506.601,86
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR	<u>1.240,31</u>
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>4.507.842,17</u>



RENTAX S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO

	31 de diciembre de	
	2011	2010
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	24.293,73	2.543.422,98
TOTAL PASIVO CORRIENTE	272.255,51	71.546,27
CAPITAL NETO DE TRABAJO	-247.961,78	2.471.876,71
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	-2.719.838,49	



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- Antecedentes de la Compañía:

Rentax S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 17 de diciembre del 2003. Su capital autorizado es US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en ochenta acciones ordinarias y nominativas a razón de diez dólares cada una. (US\$ 10,00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y sus actividades son de compra, venta, alquiler de maquinarias y construcción de bienes inmuebles.

Rentax S.A. celebró un Contrato de Fideicomiso Mercantil "LA RIOJA", con los Sres. Erwin Lorenzo Buendía Larrea y Silvia Elena Buendía Silva (constituyentes), y Morgan & Morgan Fiduciaria & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" (fiduciaria), según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil, Doctor Nelson Javier Torres Carrillo, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 23 de marzo del 2007. El objetivo del fideicomiso es que la fiduciaria en nombre de la constituyente ceda a favor de Rentax S.A. los derechos de beneficios correlativos sobre un lote de terreno de 102 hectáreas ubicadas en el sector nor-este de la vía Perimetral Pascuales, parroquia Las Lojas, Cantón Daule y sobre el cual Rentax S.A. como beneficiaria promotora tiene proyectado construir una urbanización. A la firma de la constitución del Fideicomiso Mercantil, los accionistas de Rentax S.A. acordaron financiar el precio pactado con los Constituyentes, los mismos que están registrados en los libros contables como "Aportes para futuro aumento de capital".

El 27 de julio del 2011 Rentax cedió a favor de la compañía Luminor Internacional los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil "LA RIOJA"

2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial y sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2011, los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$ 247.961,78; los resultados del año presentaron una pérdida de US\$ 41.323,78



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores, sin embargo no han sido actualizadas en función los cambios introducidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Según las disposiciones contenidas en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012, las compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Compañías, deben adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar y presentar sus estados financieros."

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Activos fijos - Las propiedades, plantas y equipos, se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, según corresponda menos la depreciación acumulada.

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en los años de vida probable de los bienes, lo cuales son:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10

Resultados acumulados de Años Anteriores. - Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores.

Utilidad (Pérdida) del Ejercicio - Resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Ingresos y egresos. - Se contabilizan cuando se causan y cuando se devengaron.



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:

	<u>US\$</u>
ANTICIPOS A PROVEEDORES	<u>1.336,25</u>
TOTAL	<u>1.336,25</u>

Corresponde a valores adeudados por servicios profesionales.

NOTA C. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Corresponde a créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2011 originados por anticipos de impuesto a la renta pagados en ejercicios anteriores. En adición incluyen anticipos pagados correspondientes al impuesto a la renta por US\$. 15.082,10 y disminución del crédito tributario por US\$. 26.650,24 provenientes del pago del anticipo de impuesto a la renta del año 2010 que debió ser reconocida como pérdida en el mismo año y del pago del anticipo de impuesto a la renta del año 2011. La conciliación tributaria preparada por la compañía en el año 2011 arrojó saldo a favor de \$ 19.839,65; por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO AL 01.01.2011</u>	<u>AUMENTO</u>	<u>DISMINUCIÓN</u>	<u>SALDO AL 31.12.2011</u>
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>31.407,79</u>	<u>15.082,10</u>	<u>26.650,24</u>	<u>19.839,65</u>
TOTAL	<u>31.407,79</u>	<u>15.082,10</u>	<u>26.650,24</u>	<u>19.839,65</u>



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA D. FIJO:

Los bienes incluidos en el balance por US\$ 3.183,32 al 31 de diciembre del 2011 están conformados por maquinarias, muebles y enseres de oficina pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

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

Los porcentajes de depreciación utilizados son:

Muebles y Enseres	10%.
Maquinarias	10%

DETALLE	SALDO AL 01.01.2011	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL 31.12.2011
FIJO DEPRECIABLE				
MUEBLES Y ENSERES	293,78			293,78
MAQUINARIAS	9.051,24			9.051,24
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	9.345,02	0,00	0,00	9.345,02
Menos: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-5.227,23	-934,47		-6.161,70
ACTIVOS FIJOS NETOS	4.117,79	-934,47	0,00	3.183,32

NOTA E. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Comprende valores por cobrar a largo plazo a la compañía de Luminor International por la cesión de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO MERCANTIL "LA RIOJA" que hizo Rentax a favor de Luminor International según consta en la escritura pública celebrada el 27 de julio del 2011.



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA E. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:
(continuación...)

	<u>US\$</u>
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>4'506.601,86</u>
TOTAL	<u>4'506.601,86</u>

NOTA F. CUENTAS POR PAGAR:

Corresponde a deudas de la empresa con compañías relacionadas por préstamos otorgados para operaciones normales por el giro del negocio. Incluye \$ 200.000,00 como saldo pendiente de pago a la compañía Elevatec S.A. por la cesión de derechos fiduciarios que le corresponden a Elevatec S.A. dentro del Fideicomiso Mercantil "LA RIOJA" a favor de la compañía Rentax S.A. realizada el 15 de octubre del 2010, según consta en la escritura pública celebrada ante el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil Abogado Roger Arosemena Benites.

	<u>US\$</u>
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	<u>272.219,22</u>
TOTAL	<u>272.219,22</u>

NOTA G. IMPUESTOS POR PAGAR:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2011. El pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio por US\$ 15.082,10 fue cancelado en la conciliación tributaria con el anticipo de impuesto a la renta pagado y se registró como pérdida en el ejercicio 2011. 



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA G. IMPUESTOS POR PAGAR:
(continuación...)

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 01.01.2011	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31.12.2011
RETENCIONES EN LA FUENTE	520,60	1.919,19	2.403,50	36,29
RETENCIONES DEL IVA 12%	756,00	2.064,91	2.820,91	0,00
IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA	0,00	15.082,10	15.082,10	0,00
TOTAL	1.276,60	19.066,20	20.306,51	36,29

NOTA H. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS:

Al 31 de diciembre del 2011 se adeuda a Everglades Housing Group Inc. \$ US\$ 1.611.162,38. por convenio de sustitución de deuda entre las compañías Elevatec S.A., Everglades Housing Group Inc. y Rentax S.A. firmado el 3 enero del 2011; valores que fueron entregados en calidad de préstamos para comprarle al Sr. Leonardo David Buendía Silva 1/3 parte de los derechos y acciones hereditarias sobre el lote de terreno de 102 hectáreas ubicada ubicada en el sector nor-este de la Vía Perimetral-Pascuales, parroquia Las Lojas, cantón Daule que Elevatec S.A. aportó y transfirió al Fideicomiso Mercantil "LA RIOJA" según escritura pública celebrada ante el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Abogado Roger Arosemena Benites el 14 de octubre del 2010, escritura que se perfeccionó el 9 de diciembre del 2010.

El 15 de octubre del 2010, Elevatec S.A. realizó la cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil "LA RIOJA" a favor de Rentax. mediante escritura pública celebrada ante el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Abogado Roger Arosemena Benites.

NOTA I. PATRIMONIO:

Capital Social, el capital social de la compañía está conformado por 80 acciones ordinarias y nominativas de diez dólares (US\$ 10,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00, de las cuales se han cancelado en el 100%.

Reserva Legal, la Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre del 2011 suma US\$ 98,85



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA I. PATRIMONIO:
(continuación...)

Aportes de Accionistas para Futuras Capitalizaciones, al 31 de diciembre del 2011 registra saldo por US\$ 2'745.520,63

Pérdidas acumuladas, al 31 de diciembre del 2011 registra saldo por US\$ 54.434,68.

Resultados, el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 registró pérdidas por US\$ 41.323,78.

NOTA J. OTROS INGRESOS:

Los ingresos se generaron por el alquiler de los lotes de terrenos para cultivo de arroz (terrenos que están en el fideicomiso), al 31 de diciembre sumaron US\$ 5.110,00.

NOTA K. EGRESOS:

En el ejercicio 2011 la empresa realizó egresos por US\$31.351,68, están conformados por los rubros que se detalla a continuación:

	<u>US\$</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	24.852,79
GASTOS FINANCIEROS	1.519,91
OTROS EGRESOS	4.978,98
TOTAL	<u>31.351,68</u>

NOTA L. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Rentax S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2011



RENTAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA M. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 408, que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia.

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el Registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la comunidad Andina.

De acuerdo a las disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías Rentax S.A., cumplió en el mes de octubre y noviembre del presente año con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresa (NIIF PARA LAS PYMES) y la Conciliación del Patrimonio. Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionistas y los ajustes efectuados entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2012 por pertenecer al Tercer Grupo de NIIF de acuerdo al Cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías siendo su año de transición el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.

NOTA N. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros, el departamento legal nos ha informado que iniciarán los trámites para liquidar la compañía. 