INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.

Notas a los estados financieros

Años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

INQUILSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	NOTA	Al 31 de diciembre del 2,012	2,011
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados, impuestos	C	198.85	202.93
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE		198.85	202.93
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
Costo		51,555.76	51,555.76
Depreciacion Acumulada		-7,422.90	-4,845.09
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	D	44,132.86	46,710.67
TOTAL DEL ACTIVO		**44,331.71**	**46,913.60**
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar	E	33,077.14	31,697.70
Pasivos acumulados por pagar	F	1.20	61.30
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		33,078.34	31,759.00
PASIVO A LARGO PLAZO			
OTROS PASIVOS			
PATRIMONIO			
Capital social		800.00	800.00
Futuro Aumento de Capital		25,000.00	25,000.00
Reserva facultativa		440.10	440.10
Resultados acumulados		-11,085.50	-7,207.24
Utilidad del ejercicio		-3,901.23	-3,878.26
TOTAL DE PATRIMONIO	G	11,253.37	15,154.60
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**44,331.71**	**46,913.60**

Sr. Juan Antonio Llopart Cueto
Representante Legal

Sra. Maria Teresa Soto
Contador

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	NOTA	Años terminados al 31 de diciembre del 2,012	2,011
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración y ventas		1,098.96	1,076.52
Depreciacion		2,577.81	2,577.79
		3,676.77	3,654.31
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		-3,676.77	-3,654.31
Participación a los trabajadores		0.00	0.00
Impuesto a la renta	H	224.46	223.95
UTILIDAD NETA		-3,901.23	-3,878.26

Sr. Juan Antonio Llopart Cueto
Representante Legal

Sra. Maria Teresa Soto
Contador

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	Capital social	Futuro Aumento Capital	Reserva Legal y Facultativa	Ajuste NIIF primer vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2011	800.00	14,903.45	440.10		-7,207.24
Dividendos declarados no distribuidos					
Utilidad neta		10,096.55			-3,878.26
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800.00	25,000.00	440.10		-11,085.50
Ajustes NIIF primera vez					
Saldo al 1 de enero del 2012	800.00	25,000.00	440.10	0.00	-11,085.50
Utilidad neta					-3,901.23
Dividendos declarados no distribuidos					
Ajustes					
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800.00	25,000.00	440.10	0.00	-14,986.73

Sr. Juan Llopart Cueto
Representante Legal

Sra. Maria Teresa Soto
Contador

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en USDólares)

A. INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.:

Fue constituida el 22 de enero de 1982, y se inscribió en el Registro Mercantil el 06 de abril del 1982, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el US Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Los activos fijos: Están contabilizados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Retiro o venta de Edificios – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de edificios, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

Las cuentas por pagar son registradas a su valor razonable e incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los impuestos corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período.

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se conocen y los gastos cuando se causan.

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

Compensación de saldos y transacciones, como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

C. PAGOS ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre del 2012, incluye:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Impuestos pagados por anticipado	198.85	202.93

En el 2012 corresponde a retenciones en la fuente.

D. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 01/01/2012	Adiciones	Saldo al 31/12/2012
Edificios	51,555.76	0.00	51,555.76
Depreciación acumulada	(4,845.09)	0.00	(7,422.90)
	46,710.67	0.00	44,132.86

E. CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Accionista	(1)	33,015.84	31,697.70
Otras cuentas por pagar		61.30	0.00
		33,077.14	31,697.70

Corresponde a desembolsos de gastos de la operación de la compañía cancelados por los accionistas.

F. PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Retenciones en la fuente	1.20	0.00

G. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 20.000 acciones comunes al valor nominal de US$ 0.04 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de estas cuentas está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

H. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con las leyes laborables vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida antes de impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores. La compañía no tiene empleados

La provisión por impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa del 23% sobre la utilidad tributable anual. La base de este cálculo se determinó según se indica a continuación:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Pérdida contable	-3,677.77	-3,654.31
(+) Gastos no deducibles	0.00	0.00
Base imponible	0.00	0.00
Impuesto a la Renta (Anticipo Mínimo)	224.46	223.95

I. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF PARA PYMES:

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Con fecha 11 de octubre del 2011 la Superintendencia de Compañías publicó la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.010, mediante la cual expidió el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

J. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

ASUNTO DE ÉNFASIS

Inquilsa Inversiones Inmobiliarias S.A. no efectúo desembolsos de efectivo y las obligaciones que mantiene con proveedores de servicios fueron canceladas por el accionista, por tal razón, la Compañía no preparó el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Sr Juan Llopart Cueto
Representante Legal

Sra Maria Teresa Soto
Contadora