

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.

Notas a los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2013 y 2012

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares)

	NOTA	Al 31 de diciembre del	
		2,013	2,012
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C	8,069.04	0.00
Cuentas por cobrar	D	3,136.00	0.00
Otras Cuentas por cobrar	E	85,000.00	0.00
Pagos anticipados, impuestos	F	198.85	198.85
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE		96,403.89	198.85
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Edificios		51,555.76	51,555.76
Depreciacion Acumulada		-10,000.74	-7,422.90
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO	G	41,555.02	44,132.86
TOTAL DEL ACTIVO		137,958.91	44,331.71
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	H	20,061.30	61.30
Cuentas por pagar Accionistas	I	103,740.57	33,015.84
Pasivos Acumulados por Pagar	J	543.93	1.20
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		124,345.80	33,078.34
TOTAL DEL PASIVO		124,345.80	33,078.34
PATRIMONIO			
Capital social	K	800.00	800.00
Aporte futuro aumento capital		25,000.00	25,000.00
Reserva legal y facultativa		440.10	440.10
Resultados acumulados		-14,986.73	-11,085.50
Utilidad del ejercicio		2,359.74	-3,901.23
TOTAL PATRIMONIO		13,613.11	11,253.37
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		137,958.91	44,331.71

FELONARSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares)

		Años terminados al	
		2,013	2,012
INGRESOS			
Ventas netas	D	7,700.00	0.00
Menos: Costo de venta		0.00	0.00
Utilidad bruta en ventas		7,700.00	0.00
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración y ventas	L	2,086.70	1,098.96
Depreciacion	G	2,577.84	2,577.81
Gastos financieros	L	10.15	0.00
		4,674.69	3,676.77
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		3,025.31	-3,676.77
Participación a los trabajadores	M	0.00	0.00
Impuesto a la renta	M	665.57	224.46
UTILIDAD NETA		2,359.74	-3,901.23

FELONARSA S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2013	2012
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	10,288.73	0.00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-2,012.85	0.00
Impuesto a la renta pagado	-206.84	0.00
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>8,069.04</u>	<u>0.00</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	0.00	0.00
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento bancario, neto	0.00	0.00
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	8,069.04	0.00
Saldo del efectivo al inicio del año	0.00	0.00
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>8,069.04</u>	<u>0.00</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD NETA	3,025.31	-3,676.77
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	2,577.84	2,577.81
Otras partidas distintas a efectivo		1,098.96
Gasto impuesto a la renta	-665.57	0.00
	<u>4,937.58</u>	<u>0.00</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Cuentas por cobrar	-3,136.00	0.00
Otras cuentas por pagar	6,267.46	0.00
	<u>3,131.46</u>	<u>0.00</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>8,069.04</u>	<u>0.00</u>

FELONARSA
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2013

	Capital Social	Aporte Futuro Aumento Capital	Reserva Legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2012	800.00	25,000.00	440.10	-11,085.50
Dividendos				
Utilidad/Pérdida				-3,901.23
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800.00	25,000.00	440.10	-14,986.73
Ajustes NIIF primera vez				
Saldo al 1 de enero del 2013	800.00	25,000.00	440.10	-14,986.73
Transferencias cuentas patrimoniales				
Ajustes				0.00
Utilidad/Pérdida				2,359.74
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>800.00</u>	<u>25,000.00</u>	<u>440.10</u>	<u>-12,626.99</u>

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresadas en US Dólares)

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:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
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. EFFECTIVO Y BANCO

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos	8,069.04	0.00
Total	<u>8,069.04</u>	<u>0.00</u>

Al 31 de diciembre del 2013, bancos representan depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

D. CUENTAS POR COBRAR:

Corresponden a valores por servicios contables facturados a clientes

Al 31 de diciembre del 2013, se compone:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2013</u>	<u>Ventas</u>	<u>(-) Cobros</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2013</u>
Clientes	0.00	7,700.00	4,564.00	3,136.00

E. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionista	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar (1)	85,000.00	0.00
	<u>85,000.00</u>	<u>0.00</u>

(1) Anticipos entregados para compra de inmueble

F. PAGOS ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre del 2013, incluye:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Impuestos prepagados	(1) 198.95	198.95
	<u>198.95</u>	<u>198.95</u>

(1) Corresponde a crédito tributario por retenciones y anticipos de impuesto a la renta.

G. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones Bajas	Saldo al 31/12/2013
Edificios	51,555.76	0.00	51,555.76
Depreciación acumulada	(7,422.90)	(2,577.84)	(10,000.74)
	<u>44,132.86</u>	<u>(2,577.84)</u>	<u>41,555.02</u>

H. CUENTAS POR PAGAR

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Otras cuentas por pagar	20,061.30	61.30
	<u>20,061.30</u>	<u>61.30</u>

Anticipo recibido por venta de inmueble por (S\$ 20.000) referencia promesa compraventa con Manuel Aguirre Navarro

I. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Accionistas	103,740.57	33,015.84
	<u>103,740.57</u>	<u>33,015.84</u>

Corresponde a valores cancelados por cuenta del accionista respecto a gastos de la empresa.

J. PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Impuestos por Pagar	543.93	1.20
	<u>543.93</u>	<u>1.20</u>

Corresponde en su mayor valor (US\$ 458.73) al pago del impuesto a la renta del ejercicio corriente.

K. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 800 acciones comunes al valor nominal de US\$1 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.

L. COSTOS Y GASTOS

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

CONCEPTO	VALOR
Servicios Prestados	1,853.33
Impuestos	223.37
Suministros	10.00
Gastos Bancarios	10.15
TOTAL	2,096.85

M. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con las leyes laborales 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 22% sobre la utilidad gravable o si el anticipo de impuesto a la renta determinado es mayor, se considera este como impuesto a la renta.

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Utilidad contable	3,025.31	(3,676.77)
(-) 15% Participación Trabajadores	0.00	0.00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	3,025.31	(3,676.77)
(+) Gastos no Deducibles	0.00	0.00
Base imponible	3,025.31	0.00
Impuesto a la Renta causado	665.57	224.46



JUAN LLOPART CUETO
REPRESENTANTE LEGAL