

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.

Notas a los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2014 y 2013

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en Dólares)

<u>ACTIVO</u>	NOTA	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C	12,335.86	8,069.04
Cuentas por cobrar	D	6,272.00	3,136.00
Otras Cuentas por cobrar	E	0.00	85,000.00
Pagos anticipados, impuestos	F	0.00	198.85
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE		<u>18,607.86</u>	<u>96,403.89</u>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Edificios		183,903.45	51,555.76
Depreciacion Acumulada		-7,311.26	-10,000.74
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO	G	<u>176,592.19</u>	<u>41,555.02</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>195,200.05</u>	<u>137,958.91</u>
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	H	0.00	20,061.30
Cuentas por pagar Accionistas	I	175,567.24	103,740.57
Pasivos Acumulados por Pagar	J	1,060.61	543.93
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		<u>176,627.85</u>	<u>124,345.80</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>176,627.85</u>	<u>124,345.80</u>
PATRIMONIO			
Capital social	K	800.00	800.00
Aporte futuro aumento capital		0.00	25,000.00
Reserva legal y facultativa		440.10	440.10
Resultados acumulados		-12,626.99	-14,986.73
Utilidad del ejercicio		29,959.09	2,359.74
TOTAL PATRIMONIO		<u>18,572.20</u>	<u>13,613.11</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>195,200.05</u>	<u>137,958.91</u>

INQUILSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en Dólares)

		<u>Años terminados al</u>	
		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>
		<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
INGRESOS			
Ventas netas	D	4,900.00	7,700.00
Menos: Costo de venta		0.00	0.00
Utilidad bruta en ventas		<u>4,900.00</u>	<u>7,700.00</u>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración y ventas	L	690.45	2,086.70
Depreciacion	G	5,404.60	2,577.84
Gastos financieros	L	21.75	10.15
		<u>6,116.80</u>	<u>4,674.69</u>
OTROS INGRESOS Y EGRESOS			
Venta de Inmueble		31,441.77	0.00
Otros ingresos		0.00	0.00
		<u>31,441.77</u>	<u>0.00</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		30,224.97	3,025.31
Participación a los trabajadores	M	0.00	0.00
Impuesto a la renta	M	265.88	665.57
UTILIDAD NETA		<u>29,959.09</u>	<u>2,359.74</u>

INQUILSA
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2014

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futuro Aumento Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2013	800.00	25,000.00	440.10	-14,986.73
Transferecias 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>
Ajustes NIIF primera vez				
Saldo al 1 de enero del 2014	800.00	25,000.00	440.10	-12,626.99
Transferecias cuentas patrimoniales				
Ajustes		-25,000.00		0.00
Utilidad/Pérdida				29,959.09
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>800.00</u>	<u>0.00</u>	<u>440.10</u>	<u>17,332.10</u>

INQUILSA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en Dólares)

	<u>Años terminados al</u> <u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	1,764.00	10,288.73
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-177.35	-2,012.85
Impuesto a la renta pagado	-265.88	-206.84
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>1,320.77</u>	<u>8,069.04</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	-169,000.00	0.00
Venta de activos fijos	60,000.00	
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>-109,000.00</u>	<u>0.00</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento bancario, neto	111,946.05	0.00
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>111,946.05</u>	<u>0.00</u>
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	4,266.82	8,069.04
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>8,069.04</u>	<u>0.00</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>12,335.86</u>	<u>8,069.04</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD NETA	30,224.97	3,025.31
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	5,404.60	2,577.84
Otras partidas distintas a efectivo	-31,441.77	0.00
Gasto impuesto a la renta	-265.88	-665.57
	<u>3,921.92</u>	<u>4,937.58</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Cuentas por cobrar	-3,136.00	-3,136.00
Pagos anticipados impuestos	198.85	0.00
Otras cuentas por pagar	<u>336.00</u>	<u>6,267.46</u>
	<u>-2,601.15</u>	<u>3,131.46</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1,320.77</u>	<u>8,069.04</u>

INQUILSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(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 incurriarse 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 imponderables 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>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos	12,335.86	8,069.04
Total	<u>12,335.86</u>	<u>8,069.04</u>

Al 31 de diciembre del 2014, 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 2014, se compone:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2014</u>	<u>Ventas</u>	<u>(-) Cobros</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2014</u>
Clientes	3,136.00	4,900.00	1,764.00	6,272.00

E. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Accionista	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar (1)	0.00	85,000.00
	<u>0.00</u>	<u>85,000.00</u>

(1) Al año 2013 corresponde a anticipos entregados para compra de inmueble

F. PAGOS ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre del 2014, incluye:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Impuestos prepagados	(1) 0.00	198.95
	<u>0.00</u>	<u>198.95</u>

(1) Al año 2013 corresponde a: crédito tributario por retenciones y anticipos de impuesto a la renta.

G. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones Bajas	Saldo al 31/12/2014
Edificios	51,555.76	132,347.69 (1)	183,903.45
Depreciación acumulada	(10,000.74)	2,689.48 (1)	(7,311.26)
	<u>41,555.02</u>	<u>135,037.17</u>	<u>176,592.19</u>

(1) Se adquirieron 2 Departamentos en el Conjunto Residencial Soho y se vendió un departamento ubicado en los Ceibos al Sr Manuel Aguirre Navarro

H. CUENTAS POR PAGAR

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Otras cuentas por pagar	0.00	20,061.30
	<u>0.00</u>	<u>20,061.30</u>

Al año 2013 corresponde a anticipo recibido por venta de departamento de los Ceibos por (S\$ 20.000) al Sr Manuel Aguirre Navarro

I. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Accionistas	175,567.24	103,740.57
	<u>175,567.24</u>	<u>103,740.57</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	
	2014	2013
Impuestos por Pagar	1,060.61	543.93
	<u>1,060.61</u>	<u>543.93</u>

Corresponde en su mayor valor (US\$ 458.73) al pago del impuesto a la renta del ejercicio 2013 y Anticipos Ir 2013

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	420.00
Impuestos	28.80
Suministros	50.00
Gastos Bancarios	21.75
Otros Gastos	191.65
TOTAL	712.20

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	
	2014	2013
Utilidad contable	30,224.97	3,025.31
(-) 15% Participación Trabajadores	0.00	0.00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	30,224.97	3,025.31
(+) Gastos no Deducibles	191.65	0.00
(-) Ingreso Venta Activo Fijo	(31,441.77)	0.00
Base imponible	(1,025.15)	3,025.31
Impuesto a la Renta causado	265.88	665.57



JUAN LLOPART CUETO
REPRESENTANTE LEGAL