

105323



**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**



AUDITORES INDEPENDIENTES

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**, al 31 de diciembre de 2010 y el correspondientes estados de evolución del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contable y otras notas explicativas a los estados financieros.
2. Los estados financieros de la Compañía correspondiente a año 2009 no han sido sometidos a auditoría externa en razón de no cumplir con los requisitos mínimos determinados por Superintendencia de Compañías para auditoría obligatoria.
3. La administración de **INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S. 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 representaciones erróneas de importancia relativa, 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 circunstancia del entorno económico en donde opera la Compañía.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA** al 31 de diciembre de 2010 y la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.
6. Durante el año 2010, la Compañía no generó operaciones rentables y no reportó movimiento de efectivo por esta razón la Administración no elaboró los estados de resultados y flujo de caja por este período.

7. Al 31 de diciembre de 2010, los activos fijos de la Compañía están registrado al costo histórico que es inferior al valor de realización. La Administración considera que con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF esta situación será regularizada.
8. Conforme requerimientos de la Resolución No. NAC-DGER2006-0214, publicada en el Registro Oficial 252 del 17 de abril de 2006, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA** incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

*AUDICORP C. LTDA.*

**AUDICORP C. LTDA.**  
SC - RNAE 2 401

*Manuel Alvarez*

**Manuel Alvarez Bernita**  
Socio  
Registro Ing. Com. No. 0.2655

Guayaquil, mayo 23 de 2011



**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****BALANCE GENERALE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

| <b><u>ACTIVO</u></b>                                | <b>(NOTAS)</b> | <b>US dólares</b> |
|---|----------------|-------------------|
| Activos fijos                                       | 2              | 6.716             |
| Inversiones permanentes                             | 3              | 1.034.532         |
| Otros activos                                       | 4              | 5.897             |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |                | <b>1.047.145</b>  |
| <br><b><u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u></b> |                |                   |
| <b>PASIVO</b>                                       |                |                   |
| Cuentas por pagar                                   | 5              | 1.046.345         |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |                | <b>1.046.345</b>  |
| <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>                |                |                   |
| Capital social                                      | 6              | 800               |
| <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>                |                | <b>800</b>        |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b> |                | <b>1.047.145</b>  |



**Ver notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

|                         | <b><u>Capital<br/>social</u></b>                                |
|-------------------------|---|
| Saldos dic. 31, 2009    | 800   |
| Movimientos del período | 0   |
| Saldos dic. 31, 2010    | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">800</span> |



**Ver notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 20 de junio de 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de agosto del mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler, administración y tasación de bienes.

Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICL.003 Y No. 06.Q.ICL.004 publicadas en el R. O. 348 de septiembre 4 de 2006 dispuso que las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 de 2009 por parte de las entidades sujetas a su control decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el suplemento del R. O. No. 378 de julio 10 de 2008.

Al 31 de diciembre de 2010, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R. O. 498 que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF mediante la cual se establece que la Compañía deberá aplicar obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's incluye la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados de ingresos sobre gastos del año, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Inversiones permanentes.- Están registrados al valor nominal reportados por las Compañías en que se invierte.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

| <u>Año</u> | <u>Inflación</u> |
|------------|------------------|
| 2008       | 8,83%            |
| 2009       | 4,31%            |
| 2010       | 3,33%            |

**2. ACTIVOS FIJOS**

Al 31 de diciembre de 2010, están registrado al costo histórico que es inferior al valor de realización y están constituidos como sigue:

|              | <b>US dólares</b> |
|--------------|-------------------|
| Terreno      | 349               |
| Edificio     | 6.367             |
| <b>Total</b> | <b>6.716</b>      |

Durante el año 2010 la Compañía no reportó movimiento en sus activos fijos.

**3. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre de 2010, constituyen acciones en compañías y están registradas al valor nominal según se detalla a continuación:

|                                     | <b>%<br/>Participación</b> | <b>US dólares</b> |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Industrial Agrícola San Carlos S.A. | 0,75                       | 636.618           |
| Inversancarlos S. A.                | 0,72                       | 397.914           |
| <b>Total</b>                        |                            | <b>1.034.532</b>  |

A la presente fecha la Compañía se encuentra gestionando la entrega de información con el propósito de determinar el Valor Patrimonial Proporcional de sus inversiones.

Durante los años 2010, la Compañía no recibió ingresos por repartición de dividendos.

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010****4. OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2010, están constituidos como sigue:

|                        | <b>US dólares</b> |
|------------------------|-------------------|
| Impuesto a la renta    | 42                |
| Cargos diferidos       |                   |
| Gastos de constitución | 200               |
| Otros                  | 5.655             |
| <b>Total</b>           | <b>5.897</b>      |



Otros constituyen gastos varios incurridos desde la constitución de la Compañía que son registrados como diferidos en razón que hasta el presente periodo no se reportan operaciones rentables.

**5. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2010, están constituidas como sigue

|                                 | <b>US dólares</b> |
|---------------------------------|-------------------|
| Junta de Beneficencia           | 100               |
| Lucia Ycaza Suarez (Accionista) | 1.046.245         |
| <b>Total</b>                    | <b>1.046.345</b>  |

Cuentas por pagar Lucia Ycaza Suarez no tiene fecha de vencimiento específica y no genera interés y se origina principalmente en la adquisición de inversiones permanentes indicadas en la NOTA 3.

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2010, el capital de la Compañía es US\$ 800,00 dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una según se detalla a continuación:

|                    | <b>US dólares</b> |
|--------------------|-------------------|
| Lucia Ycaza Suarez | 799               |
| Fonapera S. A.     | 1                 |
| <b>Total</b>       | <b>800</b>        |

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010****7. IMPUESTO A LA RENTA**

Desde su constitución hasta mayo 21 de 2011, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2010, los saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 5

**9. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a requerimientos de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

**Evento posterior:** Entre diciembre 31 de 2010 fecha de corte de los estados financieros y mayo 21 de 2011 fecha de la realización de nuestra auditoría no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

**Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.-** Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos de carácter contingentes que alteren las cifras de los estados financieros.

**Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.-** Los estados financieros de la Compañía correspondiente a años anteriores no han sido sometidos a auditoría externa en razón de no cumplir con los requisitos mínimos determinados por Superintendencia de Compañías para auditoría obligatoria consecuentemente no existen recomendaciones y/o medidas correctivas emitidas por auditores externos.

