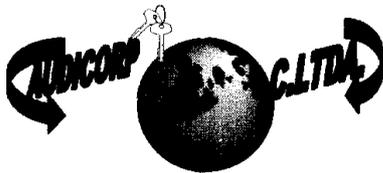




**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**



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 2011 los correspondientes estados de resultados, 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. 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 circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.
3. 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.
4. 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 2011 los resultados de sus operaciones 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.
5. Durante el año 2011, la Compañía no generó movimiento de efectivo por esta razón la Administración no elaboró el estado de flujo de caja por este período.
6. Al 31 de diciembre de 2011, 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.

7. Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 Y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en R. O. 348 de septiembre 4 de 2006, Superintendencia de Compañías 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. Posteriormente en diciembre 31 de 2008, fue publicada en R. O. 498 la Resolución No. 08.G.DSC.010 que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF mediante la cual se determina que la Compañía deberá aplicarlas a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011. A la presente fecha, la Compañía se encuentra en proceso de implementación de las mencionadas normas.
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, abril 17 de 2012



**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

<b><u>ACTIVO</u></b>	<b>(NOTAS)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
		<b>.....US dólares.....</b>	
Activos fijos	2	6.716	6.716
Inversiones permanentes	3	1.034.532	1.034.532
Otros activos	4	10.088	5.897
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.051.336</b>	<b>1.047.145</b>
<b><u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVO</b>			
Cuentas por pagar	5	926.949	1.046.345
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>926.949</b>	<b>1.046.345</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	6	800	800
Utilidad del ejercicio		123.587	
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>124.387</b>	<b>800</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>1.051.336</b>	<b>1.047.145</b>



**Ver notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

---

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b>(NOTAS)</b>	<b>2011 US dólares</b>
Dividendos ganados	3	122.559
Utilidad en venta de acciones		4.494
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>127.053</b>
<b><u>(-) GASTOS</u></b>		
Administrativos		( 3.466)
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>( 3.466)</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>123.587</b>

Durante el año 2010, la Compañía no generó operaciones rentables por esta razón la Administración no elaboró los estados de resultados por ese período.

**Ver notas a los estados financieros**

---

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

	<u>Capital social</u>	<u>Utilidad del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
	<u>.....US dólares.....</u>		
Saldos diciembre 31, 2009	800		800
Movimientos del período			
Saldos diciembre 31, 2010	800		800
Utilidad del ejercicio		123.587	123.587
Saldos diciembre 31, 2011	800	123.587	124.387

**Ver notas a los estados financieros**

## **INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

---

#### **1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 20 de junio de 2001e 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.IC1.003 Y No. 06.Q.IC1.004 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.

El 31 de diciembre de 2008, 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 determina que la Compañía deberá aplicarlas 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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
2008	8,83%
2009	4,31%
2010	3.33%
2011	5.41%

**2. ACTIVOS FIJOS**

Al 31 de diciembre de 2011 y 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
Total	6.716

Durante los años 2011 y 2010 la Compañía no reportó movimiento en sus activos fijos.

**3. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, constituyen acciones en compañías y están registradas al valor nominal según se detalla a continuación:

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

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 el año 2010, la Compañía no recibió ingresos por repartición de dividendos no obstante que durante el 2011 los dividendos ganados fueron como sigue

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****3. INVERSIONES PERMANENTES.- (Continuación)****US dólares****En efectivo**

Industrial Agricola San Carlos S.A.	56.172
Inversancarlos S. A.	28.939
Subtotal	85.111

**En acciones**

Industrial Agricola San Carlos S.A.	37.448
Subtotal	37.448

Total

122.559

El derecho a los dividendos ganados fue cedido al accionista Sra. Lucia Ycaza Suarez por abono a pasivos (Nota 4)

**4. OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2011	2010
	.....US dólares.....	
Impuesto a la renta	42	42
Cargos diferidos		
Gastos de constitución	200	200
Otros	5.655	5.655
Anticipo de impuesto a la renta año 2011	4.191	

Total

10.088

5.897

Otros constituyen gastos varios incurridos desde la constitución de la Compañía que fueron registrados como diferidos hasta el año 2010.

**5. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue

	2011	2010
	.....US dólares.....	
Junta de Beneficencia		100
Lucia Ycaza Suarez (Accionista)	926.774	1.046.245
Impuestos	175	
Total	926.949	1.046.345

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****5. CUENTAS POR PAGAR.- (Continuación)**

Cuentas por pagar Lucia Ycaza Suarez no tiene fecha de vencimiento especifica 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 2011 Y 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:

**US dólares**

Lucia Ycaza Suarez	799
Fonapera S. A.	1
Total	800

**7. IMPUESTO A LA RENTA**

Desde su constitución hasta abril 17 de 2012, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

La depuración de la base imponible para el cálculo de impuesto a la renta del año 2011 fue como sigue

**US dólares**

Utilidad contable	123.587
(-) 15% participación a empleados	0
Subtotal	123.587
(-) Ingresos exentos (dividendos ganados)	( 122.559)
Base imponible	1.028
Impuesto a la renta causado (24%)	247
(-) Anticipo de impuesto a la renta año 2011	( 4.191)
Impuesto a pagar	0

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

---

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 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 2011 fecha de corte de los estados financieros y abril 17 de 2012 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

**Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.-** Al 31 de diciembre de 2011, 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.-** La Compañía ha dado cumplimiento a las medidas correctivas de control interno establecida por auditoria externa del año anterior.

---