

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****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.

Declaración de cumplimiento.- Tal como es requerido por la Sección No.35 : “Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES”, los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (periodo de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF, para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir ambos periodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicios de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NEC.

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con NIIF, su adopción es explícita sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuesto utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés). Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), no obstante al 1 de enero del 2012, los mismo fueron ajustados.

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 Y No. 06.Q.ICI.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 debió aplicarlas a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007 publicada en octubre 28 del 2011 (Destinado de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por denominaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF y las normas internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades-PYMES, superávit por valuación, utilidades de Compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos) Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 del 2011 (Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF y de la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas-PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 del 2011 (Normas en la adopción por primera vez de la NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles).

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Propiedad, planta y equipo.- Están constituidas por inmuebles y registrados al valor del avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial.

Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los inmuebles no son depreciados en razón que no son utilizados en la generación de ingresos para la Compañía.

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Otros activos no corrientes - Inversiones:- Están registrados al valor de mercado negociables en Bolsa de valores.

Reserva legal.- La ley de compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital

Impuesto a la Renta.- la Ley Orgánica de Régimen tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 23% de impuesto a la Renta o una tarifa de 14% de impuesto a la Renta en el caso de inversión de utilidades. Con la puesta en marcha del código de la producción comercio e inversión publicada en el registro oficial NO. 351 de diciembre del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción del impuesto a la renta que aplicara en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22% respectivamente.

Estimaciones.- la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectúen ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones como activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la administración de los hechos actuales, sin embargo los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros

2. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2012 el movimiento fue como sigue:

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****2. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- (continuación)**

	Saldo dic 31,2011	Adopción primera vez NIIF US dólares.....	Saldo dic 31,2012
Terreno	349	92.440	92.789
Edificio	6.367	118.952	125.319
Total	6.716	211.392	218.108

Durante los años 2011 la Compañía no reportó movimiento en propiedad planta y equipo.

Propiedad planta y equipo están constituidos por tres inmuebles propiedad de la Compañía y fueron valorados al 1 de enero de 2012 según valor del avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial según disposición contemplada en Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de diciembre de 2011.

3. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2012, constituyen acciones en Compañías y están registradas al valor de mercado negociable en Bolsa de valores según se detalla a continuación:

	Número de acciones		Valor		Participación
	dic 31,2011	dic 31,2012	Nominal	Mercado	%
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	636.618	542.639	1,00	1,12	0,516799
Inversancarlos S. A.	397.914	397.914	1,00	1,12	0,723480
Total	1.034.532	940.553			

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****3. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES .- (Continuación)**

Durante al año 2012 el movimiento fue como sigue:

	Saldo dic 31,2011	Adopción primera vez NIIF	Saldo enero 1, 2012	Dividendos recibidos año 2012	Ventas realizadas Bolsa de Valores	Saldo dic 31,2012
US dólares.....					
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	636.618	76.394	713.012	118.835	(224.092)	607.755
Inversancarlos S. A.	397.914	47.750	445.664			445.664
Total	1.034.532	124.144	1.158.676			1.053.419

Durante los años 2011 la Compañía no reportó movimiento en inversiones.
Los dividendos ganados fueron como sigue:

	2012	2011
US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	28.939	56.172
Inversancarlos S. A.	60.125	28.939
Subtotal	89.064	85.111
En acciones (Valor nominal)		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	106.103	37.448
Subtotal	106.103	37.448
Total	195.167	122.559

El derecho a los dividendos ganados fue cedido al accionista Sra. Lucia Ycaza
Suarez por abono a pasivos (Nota 5)**4. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2012, están constituidas como sigue:

	US dólares
Compañías relacionadas:	
Publmarket S. A.	14.732
Safirat S. A.	2.456
Audicorp C- Ltda.	330
Total	17.518

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****4. CUENTAS POR PAGAR.- (Continuación)**

Cuentas por pagar tienen un vencimiento promedio de 90 días y no generan intereses.

5. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, constituyen Cuentas por pagar Lucia Ycaza Suarez – Accionista; no tiene fecha de vencimiento específica y no genera interés y se origina principalmente en la adquisición de inversiones indicadas en la NOTA 3.

6. PASIVOS DIFERIDOS - IMPUESTOS

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporales deducidas entre el valor en libros de propiedad planta y equipo y su base tributaria en la medida que sea probable que en el futuro, la compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las diferencias temporales que se reviertan según las normas tributarias vigentes. El registro fue efectuado en enero de 2012 y revertido en diciembre de 2012 en razón que las normas tributarias vigentes a partir de enero 1 de 2013 aceptan como deducible la depreciación originada en la revalorización de Propiedad planta y equipos.

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2012 Y 2011, 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. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Al 31 de diciembre de 2012, están constituidos por los ajustes registrados en los estados financieros en la aplicación por primera vez de las NIIF; según se detalla a continuación:

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****7. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- (Continuación)**

	US dólares
Propiedad planta y equipo	211.392
Inversiones	124.144
Otros activos no corrientes	(5.898)
Total	329.638

8. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta abril 25 de 2013, 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 fue como sigue:

	2012	2011
US dólares.....	
Utilidad contable	217.433	123.587
(-) 15% participación a empleados	0	0
Subtotal	217.433	123.587
(+) Gastos no deducibles	7	
(-) Ingresos exentos (dividendos ganados)	(195.167)	(122.559)
Base imponible	22.273	1.028
Impuesto a la renta causado (23% y 24%)	5.123	247
(-) Anticipo de impuesto a la renta	(4.969)	(4.141)
Impuesto a pagar	154	0

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía no provisionó el impuesto a la renta por pagar.

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos con partes relacionadas están revelados en las notas 4 y 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 2012 fecha de corte de los estados financieros y abril 25 de 2013 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 2012, 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 auditoría externa del año anterior.

LYS
Lucio J. de la Cruz
Gerente General

Quiteria Blazquez
Contadora