**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 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.

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.

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.

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 mejores de importancia son capitalizadas. Los inmuebles no son depreciados en razón que no son utilizados en la generación de ingresos para la Compañía.

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

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

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 22% de impuesto a la Renta o una tarifa de 12% de impuesto a la Renta en el caso de reinversión 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. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2013 representa anticipo de impuestos a la renta que será liquidado en la declaración del impuesto a la renta de la Compañía que es presentada hasta el mes de abril de cada año.

## 3. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

Al 31 de diciembre el movimiento fue como sigue:

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 3. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- (continuación)

| | Saldo dic 31,2011 | Adopción primera vez NIIF | Saldo dic 31,2012 | Saldo dic 31,2013 |
|---|---|---|---|---|
| | | .....US dólares..... | | |
| Terreno | 349 | 92,440 | 92,789 | 92,789 |
| Edificio | 6,367 | 118,952 | 125,319 | 125,319 |
| Total | 6,716 | 211,392 | 218,108 | 218,108 |

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.

## 4. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES

Al 31 de diciembre, 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 31,2012 | dic 31,2013 | Nominal | Mercado | % |
| Industrial Agrícola San Carlos S.A. | 542.639 | 602.118 | 1,oo | 1,12 | 0,516799 |
| Inversancarlos S. A. | 397.914 | 397.914 | 1,oo | 1,12 | 0,723480 |
| Total | 940.553 | 1.000.032 | | | |

1

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 4. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES .- (Continuación)

Durante al año 2013 el movimiento fue como sigue:

| | Saldo dic 31,2012 | Dividendos recibidos año 2013 | Revaluación dividendos recibidos año 2013 | Ventas realizadas Bolsa de Valores | Saldo dic 31,2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ..... | US dólares | ..... | |
| Industrial Agrícola San Carlos S.A. | 607,755 | 77,520 | 9,303 | ( 20,206) | 674,372 |
| Inversancarlos S. A. | 445,664 | | | | 445,664 |
| Total | 1,053,419 | | | | 1,120,036 |

Los dividendos ganados fueron como sigue:

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| | .....US dólares..... | |
| **En efectivo** | | |
| Industrial Agrícola San Carlos S.A. | 51,680 | 28,939 |
| *Inversancarlos S. A.* | 36,174 | 60,125 |
| Subtotal | 87,854 | 89,064 |
| **En acciones (Valor nominal)** | | |
| Industrial Agrícola San Carlos S.A. | 77,520 | 106,103 |
| Subtotal | 77,520 | 106,103 |
| Total | 165,374 | 195,167 |

El derecho a los dividendos ganados fue cedido al accionista Sra. Lucia Ycaza Suarez por abono a pasivos (Nota 6 )

## 5. CUENTAS POR PAGAR

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

| | US dólares |
|---|---|
| Compañías relacionadas: | |
| Publimarket S. A. | 14,732 |
| Safirat S. A. | 2,456 |
| Audicorp C- Ltda. | 330 |
| Total | 17,518 |

1

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 6. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, constituyen Cuentas por pagar a la Sra. 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 4.

## 7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2013 Y 2012, el capital de la Compañía es US$ 800,oo dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de US$ 1.oo cada una según se detalla a continuación:

| | US dólares |
|---|---|
| Lucia Ycaza Suarez | 799 |
| Fonapersa S. A. | 1 |
| Total | 800 |

## 8. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Al 31 de diciembre de 2013 y 20122, están constituidos por los ajustes registrados en los estados financieros en la aplicación por primera vez de las NIIF; según se detalla a continuación:

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

1

**INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta abril 25 de 2014, 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 | 2012 |
|---|---|---|
| | .....US dólares..... | |
| Utilidad contable | 164.945 | 217.433 |
| (-) 15% participación a empleados | 0 | 0 |
| Subtotal | 164.945 | 217.433 |
| (+) Gastos no deducibles | 114 | 7 |
| (-) Ingresos exentos (dividendos ganados) | ( 165.374) | ( 195.167) |
| Base imponible | 0 | 22.273 |
| Impuesto a la renta causado (22% y 23%) | | 5.123 |
| (-) Anticipo de impuesto a la renta | ( 6.744) | ( 4.969) |
| Impuesto a pagar | 0 | 154 |

## 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos con partes relacionadas están revelados en las notas 2, 5 y 6

## 11. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

**Evento posterior:** Entre diciembre 31 de 2013 fecha de corte de los estados financieros y abril 25 de 2014 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 2013, 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.

1