

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

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.

Base de medición.- Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado.

Moneda funcional y de presentación.- La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

Periodo contable.- La Compañía tiene definido, preparar los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año

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.

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

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.

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 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 se aplica en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en adelante al 24%, 23% y 22% respectivamente.

2. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2013 representa anticipo de impuestos a la renta que fue liquidado en la declaración del impuesto a la renta de la Compañía que se presentó en abril de 2014.

3. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

Durante los ejercicios económicos 2014 y 2013, propiedad planta y equipo no reporto movimientos; no obstante que los saldos al 31 de diciembre de cada año fueron como sigue:

	US dólares
Terrenos	92,789
Edificios	125,319
Total	218,108

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****3. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- (continuación)**

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.ICLCPAIFRS.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 31,2013	dic 31,2014	Nominal	Mercado	%
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	602.118	637.894	1,00	1,12	0,516799
Inversancarlos S. A.	397.914	397.914	1,00	1,12	0,723480
Total	1.000.032	1.035.808			

Durante al año 2014 el movimiento fue como sigue:

	Saldo dic 31,2013	Dividendos recibidos año 2014	Revaluación dividendos recibidos año 2014	Ventas realizadas Bolsa de Valores	Saldo dic 31,2014
		US dólares	
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	674,372	50,176	6,021	(16,128)	714,441
Inversancarlos S. A.	445,664				445,664
Total	1,120,036				1,160,105

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****4. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES.- (Continuación)**

Los dividendos ganados fueron como sigue:

	2014	2013
US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	35,124	51,680
Inversancarlos S. A.	28,939	36,174
Subtotal	64,063	87,854
En acciones (Valor nominal)		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	50,176	77,520
Subtotal	50,176	77,520
Total	114,239	165,374

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

5. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 Y 2013, 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

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****7. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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

8. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta abril 6 de 2015, 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:

	2014	2013
US dólares.....	
Utilidad contable	108.581	164.945
(-) 15% participación a empleados	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotal	108.581	164.945
(+) Gastos no deducibles	211	114
(-) Ingresos exentos (dividendos ganados)	<u>(114.239)</u>	<u>(165.374)</u>
Base imponible	0	0
Impuesto a la renta causado (22%)		
(-) Anticipo de impuesto a la renta	(7.182)	(6.744)
Impuesto a pagar	0	0

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos con partes relacionadas están revelados en las notas 5.

10. 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 2014 fecha de corte de los estados financieros y abril 6 de 2015 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 2014, 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.

