

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - 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). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

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 2016 Y 2015

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

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

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.

2. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

Durante los ejercicios económicos 2016 y 2015, propiedad planta y equipo no reportó 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

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.

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

3. 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		SALDOS		Participación
			Nominal	Mercado	dic 31,2016	dic 31,2015	
	dic 31,2016	dic 31,2015	2016	2015			
Industrial Agricola San Carlos S.A.	607,086	602,086	1,00	1.00 1.12	607,085	674,336	0.452696
Inversancarlos S. A.	397,914	397,914	1,00	1.05 1.12	417,810	445,664	0.723480
Total	1,005,000	1,000,000			1,024,895	1,120,000	

Durante al año 2016 el movimiento fue como sigue:

	Saldo dic 31,2015	Dividendos recibidos año 2016	Ventas realizadas Bolsa de (acciones)	Pérdida por medición de inversiones	Saldo dic 31,2016
	US dolares		
Industrial Agricola San Carlos S.A.	674,336	13,894	- 9,962	(71,183)	607,085
Inversancarlos S. A.	445,664			(27,854)	417,810
Total	1,120,000			(99,037)	1,024,895

Los dividendos ganados fueron como sigue:

	2016	2015
.....US dólares.....		
En efectivo		
Industrial Agricola San Carlos S.A.	23,158	22,877
Inversancarlos S. A.	43,408	46,528
Subtotal	66,566	69,405
En acciones (Valor nominal)		
Industrial Agricola San Carlos S.A.	13,894	
Subtotal	13,894	
Total	80,460	69,405

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

3. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES .- (Continuación)

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

4. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 3.

5. CAPITAL SOCIAL

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

	2015	2014
.....US dólares.....		
Lucia Ycaza Suarez	799	
Fonapersa S. A.	1	1
Elemental S. A.	133	
Epsilon S. A. (nacionalidad panameña)	133	
Inmobiliaria Peninsular S. A.	134	
Invictus S. A.	133	
Publinet S. A,	133	
Ventmobili S. A.	133	
 Total	 800	 800

6. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 Y 2015

1. 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

7. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta abril 20 de 2017, las declaraciones de fiscales, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas

La depuración de la base imponible para el cálculo de impuesto a la renta fue como sigue:

	2016	2015
.....US dólares.....		
Utilidad contable	(37,272)	75,513
(-) 15% participación a empleados	_____	_____
 Subtotal	(37,272)	75,513
 (+) Gastos no deducibles	100,104	
(-) Ingresos exentos (dividendos ganados)	(80,460)	(79,431)
 Base imponible	_____	_____
 22% de impuesto a la renta	_____	_____
 <u>Determinación de pago mínimo de impuesto a la renta</u>	_____	_____
Anticipo determinado, para el año en curso	7,518	7,991
 Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% de impuesto a la renta)	7,518	7,991

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos con partes relacionadas están revelados en las notas 3 y 4.

**9. 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 2016 fecha de corte de los estados financieros y abril 20 de 2017 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 2016, 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.
