

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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.

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.

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****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 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 2017 y 2016, 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

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.ICL.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de diciembre de 2011.

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:

	Numero de acciones		Valor			SALDOS		Participación
			Nominal	Mercado		dic 31,2017	dic 31,2016	
	dic 31,2017	dic 31,2016		2017	2016			%
Industrial Agricola San Carlos S.A.	512,885	607,086	1,00	1,00	1,00	512,885	607,085	0.452696
Inversancarlos S. A.	397,914	397,914	1,00	1,00	1,05	397,914	417,810	0.723480
Total	910,799	1,005,000				910,799	1,024,895	

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****3. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES (Continuación)**

Durante al año 2017 el movimiento fue como sigue:

	Saldo dic 31,2016	Ventas realizadas Bolsa de Valores	Pérdida por medición de inversiones	Saldo dic 31,2017
		US dolares	
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	607,085	(86,720)	(7,480)	512,885
Inversancarlos S. A.	417,810		(19,896)	397,914
Total	1,024,895		(27,376)	910,799

Los dividendos ganados fueron como sigue:

	2017	2016
US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	22,634	23,158
Inversancarlos S. A.	43,409	43,408
Subtotal	66,043	66,566
En acciones (Valor nominal)		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.		13,894
Subtotal		13,894
Total	66,043	80,460

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

4. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 de 2017 y 2016, el capital de la Compañía está dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una según se detalla a continuación:

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****5. CAPITAL SOCIAL Continuación)**

	US dólares
Fonapera S. A.	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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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

7. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta abril 23 de 2018, 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:

	2017	2016
US dólares.....	
Utilidad contable	27,743	(37,272)
(-) 15% participación a empleados	<hr/>	<hr/>
Subtotal (Pasan)	27,743	(37,272)

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****7. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	2017	2016
Subtotal (Vienen)US dólares.....	
(+) Gastos no deducibles	27,376	100,104
(-) Ingresos exentos (dividendos ganados)	<u>(66,043)</u>	<u>(80,460)</u>
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	_____	<u>(7,518)</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% de impuesto a la renta)	<input type="text"/>	<input type="text" value="(7,518)"/>

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos con partes relacionadas están revelados en las notas 3 y 4.

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 2017 fecha de corte de los estados financieros y abril 23 de 2018 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 2017, 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.