

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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. Está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) del Servicio de Rentas Internas-SRI, y tiene asignado el Número 0992207388001.

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.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

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

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 2019 Y 2018****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 consideradas como micro y pequeñas empresas pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la Renta.

2. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

Durante los ejercicios económicos 2019 y 2018, propiedad planta y equipo no reporto movimientos; no obstante que los saldos al 31 de diciembre de cada año fueron como sigue:

	U\$ 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.

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 %
	die 31,2019	die 31,2018	Nominal	Mercado		die 31,2019	die 31,2018	
				2019	2018			
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	585.383	532.166	1,00	1,00	1,00	585.383	532.166	0,335700
Investsan Carlos S. A.	397.914	397.914	1,00	1,00	1,00	397.914	397.914	0,723480
Total	983.297	930.080				983.297	930.080	

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****3. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES - INVERSIONES (Continuación)**

Durante al año 2019, el movimiento fue como sigue:

	Saldo dic 31,2018	Dividendo acción recibido	Saldo dic 31,2019
US dolares		
Industrial Agricola San Carlos S.A.	532.166	53.217	585.383
Inversancarlos S. A.	397.914		397.914
Total	930.080		983.297

Los dividendos ganados fueron como sigue:

	2019	2018
US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agricola San Carlos S.A.	72.348	15.425
Inversancarlos S. A.		43.409
Subtotal	72.348	58.834
En acciones (Valor nominal)		
Industrial Agricola San Carlos S.A.	53.217	19.281
Subtotal	53.217	19.281
Total	125.565	78.115

Los derechos a los dividendos recibidos en efectivo fueron cedidos a la Representante Legal Sra. Lucia Ycaza Suarez por abono a pasivos (Nota 4)

4. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2019	2018
US dólares.....	
M. I. Municipio de Guayaquil	3187	3187
Sra. Lucia Ycaza Suarez	17193	
Superintendencia de Compañías		986
Otros		
Total	20380	4173

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****4. OTROS PASIVOS CORRIENTES (Continuación)**

Al 31 de diciembre de 2019, Cuentas por pagar a la Sra. Lucia Ycaza Suarez (parte relacionada), no tiene fecha de vencimiento específica, no genera interés y se origina principalmente en la adquisición de inversiones indicadas en la NOTA 3. Al 31 de diciembre de 2018 estaba clasificada como cuentas por pagar a largo plazo.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital de la Compañía está dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una según se detalla a continuación:

	US dólares
Fonapera S. A.	1
Elemental S. A. ELEMENTASA	133
Acttival S. A.	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 2019 y 2018, 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 junio 8 de 2020, 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:

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****7. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	2019	2018
US dólares.....	
Utilidad contable	122.223	70.437
(-) 15% participación a empleados	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	122.223	70.437
(-) Ingresos exentos (dividendos ganados)	<u>(125.565)</u>	<u>(78.115)</u>
Base imponible	0	0
22% de impuesto a la renta	<table border="1" style="display: inline-table; width: 60px; height: 20px; text-align: center;">0</table>	<table border="1" style="display: inline-table; width: 60px; height: 20px; text-align: center;">0</table>

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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: El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la salud declara emergencia de salud pública de preocupación internacional a la epidemia originada por el virus de COVID-19, posteriormente y después que la enfermedad se extendió por varios países y continentes incluyendo Ecuador, el 11 de marzo de 2020 fue declarada pandemia.

Con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia, el Gobierno ecuatoriano, con fecha 16 de marzo de 2020, emitió el decreto ejecutivo 1017 mediante el cual, se declara entre otras medidas, el estado de excepción y se suspende la jornada presencial de trabajo en actividades consideradas no prioritarias en todo el territorio nacional.

El descenso de la demanda y la interrupción de la oferta interna, la caída de ingresos por concepto de exportaciones no petroleras debido al cierre de mercados como China, Europa y Estados Unidos (estadísticamente los tres principales destinos de nuestras exportaciones durante el 2019), y la fuerte caída de los precios del petróleo han planteado un gran desafío para la economía ecuatoriana y han generado importantes restricciones financieras.

INMOBILIARIA EQUINOCCIAL S. A. INEQUISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Con el objetivo de obtener recursos frescos, el Gobierno ecuatoriano obtuvo préstamos de Organismos multilaterales, además de buscar el restablecimiento de nuestro sistema económico mediante la promulgación de dos proyectos de Ley denominados: “Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas” y “Ley de Apoyo Humanitario...” que actualmente han sido aprobadas por parte de la Asamblea Nacional.

A la fecha de presentación de este informe no existen datos concretos sobre el impacto económico futuro que soportaran las Compañías una vez concluidas la emergencia, no obstante, se estima que la economía ecuatoriana podría decrecer en más del 5% del Producto Interno Bruto.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2019, 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.



Lucia Ycaza Suarez
Gerente General



Pilar Llaguno Ruiz
Contadora