

EQUIPOS Y PREDIOS CIA, LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA, LTDA., está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 23 de agosto de 1972 y su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su objeto social es el de dedicarse a la compraventa y arrendamiento de maquinarias y predios, y, en general, a la celebración de todo acto y contrato permitido por la ley.

El plazo de duración de la compañía es de treinta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo prorrogarse este plazo por la resolución de la Junta o Asamblea General de Socios y conforme a las disposiciones legales.

La compañía se inició con un capital de Doscientos mil 00/100 sucres.

Mediante Escritura Pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 24 de septiembre del año 1987 ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Ab. Ernesto Tama Costales e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de febrero de 1988, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA, LTDA., reformó sus estatutos y aumentó su capital social en la suma de Ochocientos mil 00/100 sucres.

Mediante Escritura Pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 30 de noviembre de 1990 ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Ab. Ernesto Tama Costales e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de abril de 1991, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA, LTDA., reformó sus estatutos y aumentó su capital social en la suma de Treinta y tres millones seiscientos mil 00/100 sucres que sumados al capital inicial y a los posteriores aumentos hacen un capital de Treinta y cuatro millones seiscientos mil sucres, dividido en treinta y cuatro mil seiscientas participaciones sociales acumulativas, iguales e indivisibles de un mil sucres cada una de ellas.

EQUIPOS Y PREDIOS CIA, LTDA., realizó la conversión de su capital suscrito, de Treinta y cuatro millones seiscientos mil sucres a Un mil trescientos ochenta y cuatro Dólares de los Estados Unidos de América, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 7 de noviembre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 9 de enero del 2001.

EQUIPOS Y PREDIOS CIA, LTDA., mediante escritura pública de prórroga de plazo y reforma de estatutos otorgada por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab.

Virgilio Jarrín Acunzo, el 25 de febrero del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de junio del 2002, prorrogó el plazo de la compañía.
La compañía realizó un aumento en su capital social por Cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América y reformó sus estatutos, mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, el 18 de octubre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de diciembre del 2002.
Actualmente la compañía mantiene un capital social de 6.384,00 Dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Políticas Contables, Estimaciones y Errores

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

2.2 Impuestos a las Ganancias

La compañía en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la primera aplicación de las NIIF para PYMES de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el período de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable de los Edificios.

2.3 Período contable

Los presentes estados financieros de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, comparado con igual período del año anterior el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015.

2.4 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados

siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por la revaluación del terreno y del edificio que se realizó en la fecha de transición a la adopción por primera vez de las PYMES usando el costo revaluado de los inmuebles como costo atribuido.

2.5 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. En los presentes estados financieros la compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. El efectivo y los equivalentes del efectivo comprenden efectivo financiero, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

2.7 Cuentas y Documentos por Cobrar

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por cobrar que inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación.

2.8 Propiedades, planta y equipo

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de

la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

2.9 Inversiones a largo plazo

Se registran al costo las inversiones que la compañía tiene en el Banco Santander de Miami.

2.10 Cuentas y Documentos por Pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar a las compañías relacionadas. Se presentan en el Pasivo corriente de los estados financieros. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta doce meses.

2.11 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por el arriendo del inmueble y el costo relacionado con el mantenimiento del inmueble son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realiza el arriendo.

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.12 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende el impuesto a la renta corriente por pagar. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la compañía. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

2.13 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los socios de la compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. en el período en el cual los socios aprueban dichos dividendos.

2.14 Utilidad neta por participación

La utilidad neta por participación se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las participaciones suscritas y pagadas.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31-12-2016	31-12-2015
Caja-Bancos	9.082,47	23.932,74
Total	9.082,47	23.932,74

NOTA 4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Cobrar	31-12-2016	31-12-2015
Continental de Predios	39.000,00	
Deltatex S. A.	40.000,00	40.296,40
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas Locales	1.880,00	
Total	41.880,00	79.296,40

NOTA 5. PAGOS ANTICIPADOS

La composición del rubro comprende los Anticipos entregados a los proveedores, anticipos entregados al Servicio de Rentas Internas, como también por los seguros tomados por los bienes de la compañía.

Pagos Anticipados	31-12-2016	31-12-2015
Anticipos a proveedores	2.000,00	0,00
Retenciones en la fuente	19.136,80	25.385,60
Crédito tributario S.R.L.	22.281,19	6.342,77
Póliza de incendio	1.263,01	1.435,95
Total	44.681,00	33.164,32

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La cuenta de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, está conformada de la siguiente manera:

Propiedad, planta y equipo bruto	31-12-2016	31-12-2015
Edificio	683.362,95	683.362,95
Terreno	748.439,98	748.439,98
Equipos de computación	620,54	620,54
Equipos de oficina		9.325,17
Instalaciones	16.566,46	
Total	1.448.989,93	1.441.748,64

Depreciaciones	31-12-2016	31-12-2015
Edificio	-167.698,29	-146.239,05
Equipos de computación	-620,54	-620,54
Equipos de oficina		-831,72
Instalaciones	-1.764,24	
Total	170.083,07	-147.691,31

Propiedad, planta y equipo neto	31-12-2016	31-12-2015
Edificio	515.664,66	537.123,90
Terreno	748.439,98	748.439,98
Equipos de computación	0,00	0,00
Equipos de oficina		8.493,45
Instalaciones	14.802,22	
Total	1.278.906,86	1.294.057,33

NOTA 7. INVERSIONES DE LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Inversiones de largo plazo	31-12-2016	31-12-2015
Juan Marcel Cía. Ltda.	569.166,16	486.613,60
Extraper S. A.	222.233,75	248.612,46
Construtora Rio Amarillo	410.421,67	426.488,51
Banco Santander	686.646,58	686.646,58
Total	1.888.468,16	1.848.361,15

Resultados del ejercicio y Resultados acumulados	31/12/2016
Utilidad antes de participación e impuestos	8.443,75
(+) Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	1.857,63
Utilidad Neta	6.586,12

12.1 El resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

NOTA 12. RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

Impuesto Diferido	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto Diferido	126.120,02	123.866,48
Total	126.120,02	123.866,48

La composición del rubro Pasivo por Impuesto Diferido es originada por diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable NIIF para PYMES de los Edificios.

siguiente:

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la

NOTA 11. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Anticipos de Clientes	31/12/2016	31/12/2015
Acreedores diversos y anticipos de clientes	5.380,78	4.380,78
Total	5.380,78	4.380,78

siguiente:

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la

NOTA 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Obligaciones con el S. R. T.	31/12/2016	31/12/2015
Obligaciones Tributarias Impuesto a la Renta	1.857,63	27.933,72
Total	1.857,63	27.933,72

siguiente:

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la

NOTA 9. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas por Pagar	38.366,33	22.325,79
Total	38.366,33	22.325,79

siguiente:

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

12.2 Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Resultados Acumulados	31/12/2016	31/12/2015
Utilidades Retenidas	397.404,95	367.591,78
Resultados Acumulados por Adopción NIIF para Pymes	2.252.815,24	2.199.188,23
Total	2.650.220,19	2.566.780,01

NOTA 13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las compañías constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

La composición de la conciliación tributaria de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

	31/12/2016	31/12/2015
Utilidad del Ejercicio	8.443,75	126.971,46
(+) Gastos no deducibles locales	25.912,17	21.459,24
Utilidad gravable	34.355,92	148.430,70
Total Impuesto Causado	7.558,30	32.654,75

NOTA 14. OPINIÓN SOBRE LA RACIONABILIDAD DE LOS AVALTOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y SU CORRESPONDIENTE CONTABILIZACIÓN

La compañía registró su bien inmueble (Terreno y Edificio) acogiéndose a lo dispuesto en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G11.015 emitida por la SIC mediante la cual resuelve normar en la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES para PYMES, EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. escogió la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido basado en el informe elaborado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo Perito Avaluador calificado por la Superintendencia de Compañías con el Registro Nacional de Peritos NO. SC-RNP-2 No. 337, mediante Resolución SC.ICI.DAI.G11.0000746 del 3 de febrero del 2011.

NOTA 15. CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS DE DERECHO DE AUTOR:

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., por la actividad que realiza no necesita de licencias ni derechos de autor.

NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES

No han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros, de acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los Estados Financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2016.

NOTA 17. SITUACIÓN TRIBUTARIA

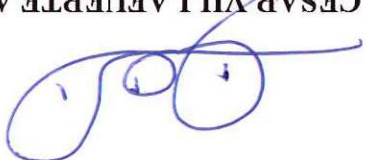
17.1 La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

17.2 En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación o lectura de terceros.

17.3 La empresa para garantizar obligaciones de la compañía Juan Marcet Cía. Ltda. ha dado en hipoteca al Banco Bolivariano por el valor de US \$ 700.000,00, el Edificio Guayas, ubicado en Pedro Carbo # 1011 entre Sucre y Colón.

17.4 Por disposición establecida en Resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2016, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su razonabilidad.

17.5 La empresa está catalogada como una empresa en marcha de acuerdo a la NIIF para PYMES.


CESAR VILLAFUERTE A.
Gerente General


BLANCA PEREZ OSORIO
Contadora.-