

**EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.; fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública inscrita el 24 de octubre de 1991.

El objeto social de la compañía es la actividad inmobiliaria, esto es, la compra-venta, corretaje, arrendamiento, administración y permuta de bienes inmuebles urbanos y rurales; promoción de edificios; lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

Durante el año 2017, la compañía mantuvo la propiedad sobre la cual se encuentra realizando estudio para desarrollo futuro algún proyecto o con perspectivas de comercialización o desarrollo futuro.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**2.1 Declaración de cumplimiento.**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Base de presentación.**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.4 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES).

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

### **2.5 Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario.

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A., es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

### **2.6 Período contable**

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año el 31 de diciembre.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2017.

### **2.7 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

El estado de situación financiera, se presentan los saldos en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo a las partidas de alta liquidez, como son los saldos en caja, y en bancos sin restricciones.

### **2.9 Cuentas por cobrar comerciales.**

En estas cuentas se registran los derechos de cobro a sus clientes no relacionados originados de actividades ordinarias. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Estimación de deterioro para cuentas comerciales.- La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

### **2.10 Impuestos por recuperar.**

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

### **2.11 Propiedad, planta y equipo**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

#### **Método de depreciación.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

#### **2.12 Cuentas por pagar.**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

#### **2.13 Compañías Relacionadas.**

Se registran los préstamos con compañías relacionadas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

#### **2.14 Impuesto a la renta.**

Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

Impuesto a la renta corriente.- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016 es del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a la renta diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconocen en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

La administración de la compañía considera reconocer el impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran reconocidos por el organismo tributario y por lo tanto se estimen recuperables para la compañía.

#### **2.15 Pasivos por Impuestos.**

Se registra el impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, retenciones en la fuente realizados a sus proveedores de bienes y servicios, que serán liquidados en forma mensual y anual.

#### **2.15 Beneficios a los empleados.**

Beneficios corrientes.- Se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc); obligaciones con el IESS y participación de los trabajadores. Se mide a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se genera.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Beneficios no corrientes.- Se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.16 Baja de activos y pasivos financieros.**

Activos financieros.- Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

### **2.18 Patrimonio.**

Capital social.- Se registra el monto aportado por los accionistas como capital para el funcionamiento de sus operaciones. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- Se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

### **2.19 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios prestados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus servicios al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.23 Gastos de operación**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado y en correspondencia directa con los ingresos generados a partir de ellos. Si no generan todavía ingresos correspondientes se activan como componentes de proyectos de futura explotación.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros propios del giro del negocio.

### **2.20 Estado de flujo de efectivo**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

## **3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura**

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

### **a. Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

La compañía mantiene obligaciones u operaciones de crédito con compañías relacionadas.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

La compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

La compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

#### **b. Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a compañías relacionadas, el endeudamiento con compañías relacionadas no expone a la compañía a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

Con base en la evaluación del financiamiento de la compañía, la Administración estima que el riesgo de tasa de interés variable no es significativo, ya que las compañías relacionadas no producen interés alguno por este financiamiento.

#### **c. Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral.

## **EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **d. Riesgo de liquidez**

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

### **e. Riesgo operacional**

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los servicios que brinda la Compañía.
  
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los servicios de la Compañía.
  
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

### **4. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

## EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

#### 5. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Produbanco	a)	<u>285</u>	<u>292</u>
<b>Suman:</b>		<u><u>285</u></u>	<u><u>292</u></u>

a) Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

## EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 6. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Impuestos retenidos	a)	2.540	1.933
Anticipos Impuesto a la Renta		5.009	5.009
		<u>7.549</u>	<u>6.942</u>

a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

### 7. Propiedad, planta y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Terreno		354.575	354.575
Obras en curso		34.000	34.000
		<u>388.575</u>	<u>388.575</u>

### 8. Otros activos no corrientes

Corresponde a gastos realizados para el estudio y desarrollo de los proyectos futuros que se estima se van a realizar.

### 9. Cuentas por pagar

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Municipio de Quito		185.361	185.361
Camara de Comercio		164	164
Varios		3.052	3.052
La Ronda S.A.		10.262	10.262
Dirasemsa S.A.		-	1.740
		<u>198.839</u>	<u>200.579</u>

## EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 10. Compañías relacionadas

	Al 31 de diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmopevimal S.A.	29.456	5.022
	<u>29.456</u>	<u>5.022</u>

### 11. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 es de US\$ 4.520, que comprende 4520 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 1,00 cada una.

### 12. Reserva de capital

Esta cuenta se origina de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 sobre la "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", en ese rubro se incluyen los saldos de la cuenta Reexpresión Monetaria y la Cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

### 13. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se puede compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas, durante este período esta cuenta se capitalizo.

### 14. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financiero o que requieran revelación.



**CPA Carlos Aguirre M.**  
**Contador Reg. 13-247**  
**RUC 1703855690001**