

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 2019, la compañía mantuvo la propiedad sobre la cual se encuentra realizando estudio para desarrollo futuro de algún proyecto o con perspectivas de comercialización del inmueble.

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 y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

2.6 Periodo 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 2018, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2019.

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 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.

2.10 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.

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.

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.11 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.

2.12 Compañías Relacionadas.

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

2.13 Impuesto a la renta.

La compañía mantiene como política registrar los valores cancelados en el período como construcciones en curso, situación por o que no presenta estado de resultados integrales y por ende 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.

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 2018 y 2019 es del 25% y del 22% respectivamente. 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.

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.14 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.

La compañía no registra estos beneficios ya que no cuenta con personal bajo relación de dependencia.

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.

2.17 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.

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.18 Reconocimiento de ingresos

La compañía durante este período no ha tenido ingresos operacionales.

2.19 Gastos de operación

Los gastos de operación son activados en la cuenta proyectos en curso, de acuerdo a la política contable establecida en la compañía.

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.

Durante este período no se percibió ingresos, por lo que no se generó cuentas por cobrar a cliente.

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

4. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | Al 31 de diciembre | |
|---------------|----|--------------------|------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Produbanco | a) | - | 284 |
| Suman: | | <u>-</u> | <u>284</u> |

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

5. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

| | | Al 31 de diciembre | |
|-------------------------------|----|---------------------|---------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| IVA en compras | a) | 979 | - |
| Anticipos Impuesto a la Renta | | <u>2.990</u> | <u>2.990</u> |
| | | <u>3.969</u> | <u>2.990</u> |

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

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

6. Propiedad, planta y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

| | Al 31 de diciembre | |
|---------|--------------------|----------------|
| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Terreno | 354.575 | 354.575 |
| | <u>354.575</u> | <u>354.575</u> |

7. Otros activos no corrientes

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

8. Cuentas por pagar

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------|----------------|----------------|
| Municipio de Quito | 185.361 | 185.361 |
| Camara de Comercio | 164 | 164 |
| Varios | 3.412 | 3.052 |
| La Ronda S.A. | 10.262 | 10.262 |
| | <u>199.199</u> | <u>198.839</u> |

9. Compañías relacionadas

| | Al 31 de diciembre | |
|------------------|--------------------|---------------|
| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Inmopevimal S.A. | 51.160 | 40.310 |
| | <u>51.160</u> | <u>40.310</u> |

EQUILAINSA EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

10. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es de US\$ 4.520, que comprende 4.520 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 1,00 cada una.

11. 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.

12. 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 compensar 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 capitaliza.

13. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 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 financieros o que requieran revelación.


CPA Carlos Aguirre M.
Contador Reg. 13.247
RUC 1703855690001