

INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas el 24 de octubre del 2011. Las actividades que la compañía tiene son la compra, venta y, en general, negociación de bienes inmuebles, desarrollo de proyectos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accountig Standards Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

b. Efectivo y Equivalentes

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

c. Cuentas por cobrar Comerciales

La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.
(Continuación)

d. Inmovilizado Material

Se muestra al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo".

f. Participación a trabajadores

La compañía reconoció un como participación trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a los resultados del ejercicio, sin que existan trabajadores en la compañía, basándose en el Artículo 97 del Código Laboral que establece en el literal i) si la empresa no tuviese trabajadores, la misma está obligada a declarar el informe empresarial sobre la participación de utilidades para su respectivo registro y legalización, señalando que no tuvo trabajadores en la nómina durante el ejercicio fiscal respectivo.

g. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados por función, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto vigente para el año 2012 es del 23% sobre la utilidad gravable.

h. Nuevos pronunciamientos contables recientemente emitidos

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9. Instrumentos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2015.
NIIF 10. Estados financieros consolidados	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIIF 11. Acuerdos conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIIF 12. Revelaciones de participaciones en otras entidades.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.
(Continuación)

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 27. (2011) Estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIC 28. (2011) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIIF 13. Mediciones de valor razonable	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1. Presentación de estados financieros - Presentación de componentes de otros resultados integrales.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2012.
NIC 19. Beneficios a los empleados (2011)	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013.
NIC 32. Instrumentos financieros: Prestación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2014.
NIIF 7. Instrumentos financieros: Revelaciones - Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013.
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 Estados financieros consolidados. Acuerdos, conjuntos y revelaciones de participaciones en otras entidades - Guías para la transición	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013.
Entidades de Inversión - Modificación a NIIF 10, Estados financieros consolidados; NIIF 12. Revelaciones de participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Cajas:</u>		
Caja	563	351
Bancos	23.245	-
	-----	-----
	23.808	351
	=====	=====

NOTA 4- TRANSACCIONES Y CUENTAS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con compañías y partes relacionadas (en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros) durante los años 2012 y 2011.

	<u>2012</u> <u>US\$</u>	<u>2011</u> <u>US\$</u>
Compra de inmuebles	355.125	5.035.708
Intereses ganados	11.581	-

El siguiente es un detalle de los saldos con las principales compañías relacionadas al 31 de diciembre, originados básicamente en las transacciones antes mencionadas:

	<u>2012</u> <u>US\$</u>	<u>2011</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Marcimex S.A. (1)	209.961	-
	-----	-----
	209.961	-
	=====	=====
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Marcelo Jaramillo Crespo (2)	1.470.865	1.470.865
Juan Pablo Jaramillo Tamariz (2)	1.035.657	878.534
Jorge Eduardo León Onitchenko (2)	1.929.712	1.731.709
Esteban José Crespo Cordero (2)	954.600	954.600
	-----	-----
	5.390.834	5.035.708
	=====	=====

- 1) Valores entregados como préstamos para capital de trabajo con unas tasas de interés del 6% y 7%, con vencimientos de 30 y 60 días.
- 2) Obligaciones adquiridas por la compra de terrenos los cuales fueron adjudicados para conformar la Urbanización Los Girasoles, del cual se ha definido plazos de pago máximo de dos años contados desde la firma de las escrituras, las cuentas por pagar no están reconocidas al costo amortizado. El efecto del interés implícito sobre estas cuentas es de US\$ 305.142.

NOTA 5 - ANTICIPOS PROVEEDORES

Los saldos de anticipos proveedores al 31 de diciembre del 2012:

	<u>2012</u> <u>US\$</u>
Fcproy Cía. Ltda. (1)	22.500
Otros	500

	23.000
	=====

NOTA 5 - ANTICIPOS PROVEEDORES
(Continuación)

- (1) Corresponde a un anticipo entregado para la planificación y aprobación de los planos en el municipio para la urbanización Girasoles ubicado en Chaullabamba.

NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades y equipos durante el año 2012:

	<u>Saldo al 1</u> <u>de enero</u> <u>del 2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de Diciembre</u> <u>del 2012</u>
Terrenos (1)	-	5.035.708	5.035.708	2.407.153	7.442.861
	-----	-----	-----	-----	-----
	-	5.035.708	5.035.708	2.407.153	7.442.861
Construcciones en curso (2)	-	99.455	99.455	411.842	511.297
	-----	-----	-----	-----	-----
	-	5.135.163	5.135.163	2.818.995	7.954.158
	=====	=====	=====	=====	=====

- 1) Corresponde a terrenos otorgados mediante escrituras públicas celebradas en el año 2011 y 2012. (Ver notas 4 y 8)
- 2) Corresponde a la construcción del cerramiento perimetral Inmueble Girasoles ubicada en Challuabamba, con fecha de terminación en octubre del 2012.

NOTA 7- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre del 2012:

	<u>2012</u> <u>US\$</u>	<u>2011</u> <u>US\$</u>
Fcproy Cía. Ltda.	-	10.502
Promoespacio S.A.	-	27.500
Municipalidad de Cuenca	-	46.541
Registro de la Propiedad Cuenca	-	2.595
Superintendencia de Compañías	4.439	-
Otros menores	-	1.679
	-----	-----
	4.439	88.817
	=====	=====

NOTA 8 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2012</u> <u>US\$</u>	<u>2011</u> <u>US\$</u>
<u>PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Retenciones en fuente	30	825
Retenciones de IVA	37	164
Impuesto a la renta	884	-
	<u>951</u>	<u>989</u>

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

A continuación presentamos los saldos por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u> <u>US\$</u>	<u>2011</u> <u>US\$</u>
Jorge Federico Roca Arteta (1)	745.668	-
Jorge Roca Orrantia (1)	1.306.359	-
	<u>2.052.027</u>	<u>-</u>

- 1) Obligaciones adquiridas por la compra de terrenos los cuales fueron adjudicados para conformar la Urbanización Los Girasoles, del cual se ha definido plazos de pago máximo de dos años contados desde la firma de las escrituras. Estas cuentas por pagar no están reconocidas al costo amortizado. El efecto del interés implícito sobre estas cuentas es de US\$ 116.152.

NOTA 10 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2012, está representado por 10.000 acciones ordinarias normativas de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

La utilidad neta por acción es calculada dividiendo el resultado integral del ejercicio de la compañía sobre el número de acciones ordinarias.

NOTA 11 - APOORTE FUTURA CAPITALIZACIÓN

Según Junta General de Accionistas celebrada el 13 de febrero del 2012, se aprueba el aporte para futura capitalización recibida por la compañía accionista Consensocorp Cía. Ltda., registrada contablemente como aportes futuras capitalizaciones en la suma de US \$ 750.000.

NOTA 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por el año 2012:

	2012	
	<u>Participación</u> <u>Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la</u> <u>Renta</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores	3.792	3.792
Más-Gastos no deducibles		1.629
	-----	-----
Base para participación a trabajadores	3.792	-
	-----	-----
15% en participación (1)	569	(569)
	=====	-----
Base para impuesto a la renta		4.852

23% Impuesto a la renta		1.116
		=====

- (1) Cálculo efectuado de acuerdo al Artículo 97 del Código Laboral que establece en el literal i) si la empresa no tuviese trabajadores, la misma está obligada a declarar el informe empresarial sobre la participación de utilidades para su respectivo registro y legalización, señalando que no tuvo trabajadores en la nómina durante el ejercicio fiscal respectivo

NOTA 14- REFORMAS TRIBUTARIAS

- En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.
- La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.

NOTA 14- REFORMAS TRIBUTARIAS

- b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos.
3. En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:
- Los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del impuesto a la Renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.
4. El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).
5. El 30 de diciembre de 2010 se publica en el Registro Oficial Suplemento 352 la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 3 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

NOTA 14- REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

6. El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, el principal cambio constituye El incremento del Impuesto a la salida de divisas, del 2% al 5%.
7. El 24 de enero del 2013 mediante resolución N° NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas establece:
 - Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que haya efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
 - Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que haya efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a seis millones de dólares deberá presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

NOTA 15 - PERDIDAS OPERACIONALES

La compañía presenta pérdidas en sus operaciones debido básicamente a los bajos niveles de ingresos, la Gerencia considera que con la venta que generará la unificación y lotización de predios denominados "URBANIZACION LOS GIRASOLES", le permitirá generara los recursos económicos y financieros para eliminar esta pérdida operativa.

NOTA 16- EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la Compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 15 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. .