

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de septiembre del 2004 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.

1.2 Objeto social.

El objeto social principal de la Compañía incluye la compra, venta, arrendamiento, hipoteca, intermediación, comercialización de todo tipo de inmuebles, etc.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene inversiones inmobiliarias a través de derechos fiduciarios y de beneficiario de los Fidecomisos "Arupos de la Hacienda Uno" y "Arupos de la Hacienda II"

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es el Lote 5 de la Avenida Eugenio Espejo y Avenida Interoceánica ubicada en la Vía Tanda en la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno:

Inmocielo es propietaria del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficiario del "Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno". Estos valores fueron incluidos en el rubro inversiones en subsidiarias por el valor de US\$686,500.00.

A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de constitución del Fideicomiso "Arupos de la Hacienda Uno" y reformas significativas:

- a) Fecha de constitución: 23 de junio del 2005
- b) Objetivo: La construcción y comercialización de la primera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado "Arupos de la Hacienda" que plantean la construcción de 93 casas y 20 locales comerciales en la Primera Etapa y 148 casas en la Cuarta Etapa
- c) Constituyentes: Inmocielo (100% de participación).
- d) Beneficiarios: Inmocielo asumirá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o en caso contrario deberá aportar con los recursos necesarios para la terminación de la primera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario "Arupos de la Hacienda".
- e) Gerencia del proyecto: Estará a cargo de la compañía Inmoequinoccio.
- f) Punto de equilibrio: condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario. El punto de equilibrio fue decretado en el año 2008

La Administración de la Compañía estima que el Fideicomiso "Arupos de la Hacienda Uno" será liquidado durante el año 2014.

1.5 Fideicomiso Arupos de la Hacienda II:

En el año 2012, Inmocielo adquirió el 100% de los derechos fiduciarios y de beneficiario del "Fideicomiso Arupos de la Hacienda II". Estos valores fueron incluidos en el rubro inversiones en subsidiarias por el valor de US\$124,099.80.

A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de constitución del Fideicomiso "Arupos de la Hacienda II" y reformas significativas:

- a) Fecha de constitución: 5 de marzo del 2007
- b) **Objetivo:** La construcción y comercialización de la primera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado "Arupos de la Hacienda" que plantean la construcción de 107 casas en la Segunda Etapa y 74 casas y 18 locales comerciales en la Tercera Etapa.
- c) **Constituyentes:** A partir del 2012 Inmocielo es propietaria del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso "Arupos de la Hacienda II"
- d) **Beneficiarios:** Inmocielo asumirá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o en caso contrario deberá aportar con los recursos necesarios para la terminación de la segunda y tercera etapa del proyecto inmobiliario "Arupos de la Hacienda".
- e) **Gerencia del proyecto:** Estará a cargo de la compañía Inmoequinoocio.
- f) **Punto de equilibrio:** condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario. El punto de equilibrio fue decretado en el año 2009

La Administración de la Compañía estima que el Fideicomiso "Arupos de la Hacienda II" será liquidado durante el año 2014.

1.6 Precios de transferencia

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de "precios de transferencia" cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes. Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

La Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". La Compañía tampoco ha contratado profesionales independientes para la elaboración de un estudio y/o anexo de precios de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros separados.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros separados de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Los estados financieros separados mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros separados adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los períodos contables que se presentan.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2013 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros separados.

Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19	Mejoras. Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al	1 de julio del 2014
NIC-36	Mejoras. Revelación de montos recuperables de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC-39	Mejoras. Razones para interrumpir la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2014
NIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y	1 de enero del 2015
CINIIF-21	Gravámenes. Aclara los criterios de reconocimiento de un pasivo y sus	1 de enero del 2014
revelaciones		
	Mejoras anuales del ciclo 2010 - 2012	1 de julio del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2011 - 2013	1 de julio del 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía establece que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros separados

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieran la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare innatural.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra el efectivo disponible de la Compañía.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre los servicios prestados es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del período sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieren de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior de pasivos financieros medidos al costo

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

(i) **Obligaciones financieras plazo:** Corresponden a préstamos obtenidos en entidades del sistema financiero ecuatoriano que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado.

(ii) **Acreedores comerciales:** Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.

(iii) **Otras cuentas por pagar:** Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en derechos fiduciarios, acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

El reconocimiento inicial de las inversiones en subsidiarias se mide a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con el fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleje las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del

dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada período sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser revertidas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.9 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del período en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

- Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el período que se informa.
- Los estados financieros separados adjuntos no reconocen planes de beneficios definidos (tales como jubilación patronal y desahucio) considerando que no tiene empleados que tendrán derecho a recibir este beneficio

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.10 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados durante el año en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperarado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 períodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

2.11 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles

- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.12 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la prestación de servicios:

Los ingresos por servicios prestados (comisiones y otros) son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, iii) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplen la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.15 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.16 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros separados en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones. En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Valoración de inversiones en subsidiarias

Las inversiones a largo plazo han sido valuados al costo determinado con base en los requerimientos de la "NIC-27: Estados Financieros Separados". En la valuación de estas inversiones se considera las proyecciones financieras de los resultados que se espera obtener al liquidar los proyectos inmobiliarios administrados por los Fideicomisos constituidos para dicho efecto.

La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras efectuadas al cierre de los años 2013 determinaron la existencia de pérdidas en el valor de sus inversiones que no han sido reconocidas en los estados financieros adjuntos.

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.

c) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Activos financieros corrientes:			
Efectivo y equivalentes	478.25	8,275.43	
Deudores comerciales	7,862.32	11,136.60	
Otras cuentas por cobrar	549,379.51	730,635.90	
Total activos financieros	557,720.08	750,047.93	
Pasivos financieros corrientes:			
Obligaciones financieras a corto plazo	603,021.03	800,931.74	
Acreedores comerciales	34,166.84	23,969.44	
Otras cuentas por pagar	128,955.02	88,847.87	
Total pasivos financieros	766,142.89	913,749.05	
Posición neta de instrumentos financieros	-208,422.81	-163,701.12	

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) **Riesgo de mercado**

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios no significativos en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumibles durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para servicios con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía presta sus servicios principalmente a compañías relacionadas a las que otorga un plazo de crédito que oscila entre 30 y 90 días. La Administración de la Compañía evalúa de manera continua la situación financiera de sus clientes para establecer cupos y plazos máximos de crédito.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$208,422.81 (2012: US\$163,701.12). Los resultados desfavorables del año 2013 y el pago de obligaciones financieras importantes contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera. Durante el año 2013 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

La Administración informa que los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de continuar apoyando financieramente para que Inmocielo continúe como empresa en marcha. Por lo tanto, siempre que continúe el apoyo financiero de sus accionistas, la Administración informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2014.

d) **Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 33.8% del activo total. El restante 66.2% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas:

- Obligaciones financieras a corto plazo que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- Financiamiento recibido de acreedores comerciales que no generen costos financieros explícitos y tienen vencimientos entre 30 y 90 días plazo.
- Préstamos recibidos de los accionistas de la compañía que no devengan costos financieros y que fueron reconocidos contablemente como pasivos a la vista en el rubro otras cuentas por pagar
- Pasivos por impuestos diferidos que se esperan liquidar cuando se liquiden los Fideicomisos mencionados en la Nota 1.4 y 1.5

6. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$478.25 (2012: US\$8,275.43) que corresponden principalmente a depósitos en cuentas corrientes de entidades del sistema financiero ecuatoriano.

7. **DEUDORES COMERCIALES**

A continuación un resumen de deudores comerciales:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Clientes no relacionados locales	7,237.32	10,511.60	
Otras cuentas por cobrar locales	625.00	625.00	
Subtotal	7,862.32	11,136.60	

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden principalmente a cartera no vencida.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado movimientos en la provisión para cuentas incobrables.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		
Relacionadas	(1)	
No relacionadas		
Total otras cuentas por cobrar		
2013	549,379.51	730,635.90
2012	4,400.91	-
Al 31 de diciembre del		

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 23.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:		
Retenciones en la fuente		
Anticipos del impuesto a la renta		
Total activos por impuestos corrientes		
2013	9,970.32	4,429.64
2012	7,760.96	-
Al 31 de diciembre del		

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

Movimientos:		
Saldo inicial		
Incrementos de:		
Retenciones en la fuente		
Anticipos del impuesto a la renta		
Subtotal		
Disminuciones por:		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes		
Total activos por impuestos corrientes		
2013	14,399.96	9,970.32
2012	8,661.72	4,429.64
Al 31 de diciembre del		

10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de las inversiones en subsidiarias:

Composición de saldos:			
AI 31 de diciembre del	2013	2012	
	(1)	(1)	
Fideicomiso "Arupos de la Hacienda Uno"		686,500.00	686,500.00
Fideicomiso "Arupos de la Hacienda II"	(1)	124,099.80	124,099.80
Total inversiones en subsidiarias		810,599.80	810,599.80

(1) Estas inversiones se miden al costo determinado con base en la "NIC-27: Estados Financieros Separados". Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4, Nota 1.5 y Nota 3.

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$12,627.04 (2012: US\$15,305.44) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas			
Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
69,570.16	-	(12,174.54)	57,395.62
Perdidas fiscales			
Subtotal			
69,570.16	-	(12,174.54)	57,395.62
Total activos por impuestos diferidos			
15,305.44	-	(2,678.40)	12,627.04
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%		22.0%

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas			
Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
40,638.15	28,932.01	-	69,570.16
Perdidas fiscales			
Subtotal			
40,638.15	28,932.01	-	69,570.16
Total activos por impuestos diferidos			
8,940.39	6,834.36	-	15,594.75
Ajuste por cambio de tasa			
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%		22.0%

Las proyecciones financieras elaboradas por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran obligaciones financieras por el valor de US\$603,021.03 (2012: US\$800,931.74) que corresponde a préstamos recibidos del Banco del Pacífico con vencimientos en agosto del 2014. Este préstamo se encuentra sujeto a la tasa de interés del 9.76% anual y garantizado con las casas de la Cuarta Etapa del proyecto "Arupos de la Hacienda Uno".

13. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición:		
2013	2012	
22,638.10	17,710.42	Proveedores locales no relacionados
11,528.74	6,259.02	Proveedores locales relacionados
34,166.84	23,969.44	Total acreedores comerciales

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 23.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición saldos:		
2013	2012	
123,965.43	88,778.41	Partes vinculadas
4,989.59	69.46	Préstamos a terceros
128,955.02	88,847.87	Total otras cuentas por pagar

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 23.

15. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran obligaciones laborales por el valor de US\$73.11 (2012: US\$129.00) que corresponde a aportes patronales y personales por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Movimiento:		
	2013	2012
Saldo inicial	129.00	251.26
Incrementos por:		
Costos de nómina del año	4,620.83	8,499.30
Subtotal	4,749.83	8,750.56
Disminuciones por:		
Pagos de nómina del año	(4,676.72)	(8,621.56)
Total obligaciones laborales	73.11	129.00

a) **Situación fiscal**
 Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) **Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$75,564.81 (2012: US\$4,429.64) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

c) **Movimientos del pasivo por impuesto corriente**

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:		
	2013	2012
Saldo inicial	4,429.64	4,232.08
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	7,695.33	4,429.64
Subtotal	12,124.97	8,661.72
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(4,429.64)	(4,232.08)
Total pasivos por impuestos corrientes	7,695.33	4,429.64

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2013 y 2012:

Conciliaciones tributarias resumidas		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Utilidad antes del impuesto a la renta		(34,695.48)	(10,558.32)
Diferencias temporarias:			
(-) Partidas que reducen la base fiscal			
Ingresos no gravados en este período fiscal			(18,643.47)
Diferencias no temporarias:			
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales		272.44	269.78
Base imponible		(34,423.04)	(28,932.01)
Impuesto a la renta corriente			
Impuesto a la renta mínimo		7,695.33	4,429.64
Pasivo por impuesto corriente		7,695.33	4,429.64
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente		22.2%	42.0%

e) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

Conciliación:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Impuesto a la renta corriente		7,695.33	4,429.64
Baja de activos por impuestos corrientes		-	-
Impuesto a la renta de años anteriores		-	-
Variación neta de la cuenta activos por impuestos		2,678.40	(6,654.36)
diferidos (Ver Nota 11)			
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por			
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 11)		-	289.31
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos		-	
diferidos (Ver Nota 18)			
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por			
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 18)		-	(186.44)
Impuesto a la renta devengado en el año		10,373.73	2,166.15

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$154,378.20 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas				
Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final	
683,075.82	-	(18,643.47)	683,075.82	Propiedades de inversión medidas al costo atribuido con base en su valor razonable
18,643.47	18,643.47	(18,643.47)	18,643.47	Intereses implícitos en acreedores comerciales
701,719.09	18,643.47	(18,643.47)	701,719.09	Subtotal
154,378.20	4,101.86	(4,101.86)	154,378.20	Pasivos por impuestos diferidos
154,378.20			154,378.20	Total pasivos por impuestos diferidos
22.0%			22.0%	Tasa promedio de impuesto a la renta

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas				
Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final	
883,075.82	-	-	883,075.82	Inversiones en subsidiarias a valor razonable
-	18,643.47	-	18,643.47	Intereses implícitos en otras cuentas por pagar
883,075.82	18,643.47	-	701,719.09	Subtotal
130,276.84	4,288.00	-	134,564.84	Pasivos por impuestos diferidos
130,276.84			134,564.84	Ajuste por cambio de tasa
22.0%			22.0%	Tasa promedio de impuesto a la renta

El capital social de la Compañía asciende a US\$800.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 800 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:		
Utilidades acumuladas - distribuidas	358,841.33	2013
(-) Pérdidas acumuladas	(204,997.22)	2012
Adopción de las NIIF por primera vez	353,052.81	
(-) Pérdida del año	(45,069.21)	
Total resultados acumulados	461,827.71	506,896.92

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.15.

La legislación tributaria vigente establece que los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

Composición de saldos:		
Remuneraciones al personal	4,620.83	2013
Honorarios profesionales	3,785.60	2012
Impuestos contribuciones y otros	7,209.20	
Suministros y materiales	34.16	
Otros menores	788.38	
Total gastos administrativos	16,438.17	13,462.08

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran otros ingresos de US\$59,824.77 (2012: US\$7911.30) que corresponden principalmente a intereses explícitos ganados

22. OTROS GASTOS

A continuación un resumen de los otros egresos:

Composición de saldos:		
Costos financieros explícitos	77,817.98	2013
Otros gastos	264.10	2012
Total otros gastos	78,082.08	76,207.54

23. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:		Total transacciones con relacionadas	
Activas	Pasivas	De ingresos	De gastos
2013	2012	2013	2012
111,189.41	576,338.18	42,287.15	124,099.80
4,260.76	60,467.83	59,824.77	60,467.83
217,562.09	768,650.57	4,260.76	7,744.76

a) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas activas.

Resumen de transacciones activas:		Total operaciones activas	
Préstamos efectuados a:	Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	Promotora Equinoccio S.A.	Fidelcomiso Arupos de la Hacienda Uno
Inmobiliaria S.A.	Promotora Equinoccio S.A.	Inmobiliaria Equinoccio S.A.	Inmobiliaria Rivermiles S.A.
2013	2012	2013	2012
28,302.61	430,635.19	62,000.00	55,000.00
-	62,000.00	20,000.00	5,821.65
-	55,000.00	68,764.00	14,122.80
-	20,000.00	-	2,881.34
111,189.41	576,338.18	111,189.41	576,338.18

b) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas pasivas.

Resumen de transacciones pasivas:		Total operaciones pasivas	
Préstamos recibidos de:	Promotora Equinoccio S.A.	Vivensa S.A.	Fernando Jaramillo
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	Patricio Troya	Inmobiliaria Equinoccio S.A.	Inmobiliaria Rivermiles S.A.
2013	2012	2013	2012
36,522.65	122,421.88	5,700.00	1,539.00
-	69,46	-	69,46
64.50	-	-	-
42,287.15	124,099.80	42,287.15	124,099.80

c) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de ingresos.

Resumen de transacciones de ingresos:		Resumen de transacciones de ingresos:	
Al 31 de diciembre del		Al 31 de diciembre del	
2013	2012	2013	2012
Ingresos por ventas:		Ingresos por ventas:	
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	-	Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	60,467.83
Intereses ganados:		Intereses ganados:	
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	17,360.98	Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	42,463.79	Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-
Total operaciones de ingresos	59,824.77	Total operaciones de ingresos	60,467.83

d) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de gastos.

Resumen de transacciones de egresos:		Resumen de transacciones de egresos:	
Al 31 de diciembre del		Al 31 de diciembre del	
2013	2012	2013	2012
Costos pagados a:		Costos pagados a:	
Otros menores	134.40	Otros menores	163.74
Remuneraciones al personal clave	4,126.36	Remuneraciones al personal clave	7,581.02
Total operaciones de gastos	4,260.76	Total operaciones de gastos	7,744.76

Resumen de saldos con partes relacionadas

a) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		Composición de saldos:	
Al 31 de diciembre del		Al 31 de diciembre del	
2013	2012	2013	2012
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	79,403.63	Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	254,596.23
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	419,261.41	Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	434,508.13
Proinmobiliaria S.A.	27,300.32	Proinmobiliaria S.A.	21,478.67
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	19,013.24	Inmobiliaria Rivermiles S.A.	14,231.22
Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmuequinoocio	-	Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmuequinoocio	5,821.65
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	544,978.60	Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	730,635.90

b) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro acreedores comerciales:

Composición de saldos:		Composición de saldos:	
Al 31 de diciembre del		Al 31 de diciembre del	
2013	2012	2013	2012
Mano Patrio Troya	-	Mano Patrio Troya	4,070.62
Vivensa S.A.	7,239.00	Vivensa S.A.	1,539.00
Ignacio Barra	4,289.74	Ignacio Barra	543.90
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	-	Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	105.50
Total acreedores comerciales relacionados	11,528.74	Total acreedores comerciales relacionados	6,259.02

c) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:			
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.		2013	2012
Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio		123,965.43	88,778.41
Total otras cuentas por pagar a relacionadas		124,029.93	88,778.41

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados (15 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2014 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

C.P.A. María Guerrero Guerrero
 Contadora general

Sr. Ignacio Barra Marcel
 Representante legal
