

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía se constituyó en la ciudad de Quito como una sociedad anónima mediante escritura pública celebrada el 15 de junio de 2006 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 18 de agosto de 2006. Su objeto social es la planificación, construcción, compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, etc.

En el año 2010 Inmobiliaria Entrepinos Entrepin S.A., se fusionó a través de la figura de absorción con la compañía Condeproho S.A. La fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre de 2010. Como producto de esta fusión el capital social de la compañía se redujo de \$ 2.154.001 a \$ 801.

El paquete accionario de Inmobiliaria Entrepinos Entrepin S.A., está compuesto al 31 de diciembre de 2011 por:

<u>SOCIO</u>	<u>CAPITAL APORTADO</u>	<u>Participación</u>
Fernando Carrillo	200	25%
Mario Ponce	120	15%
María José Andrade	113	14%
Diego Portilla	112	14%
Pedro López	96	12%
Jaime Acosta	34	4%
Magdalena Alvear	34	4%
Luis Romero	34	4%
Sosa Vallejo	25	3%
Eduardo Sosa	23	3%
Iván Vallejo	5	1%
Fernando Vallejo	5	1%
<b>TOTAL APORTADO</b>	<b>801</b>	<b>100%</b>

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

## ANEXO 1

### INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.1 Bases de preparación de estados financieros

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 preparó los estados financieros adjuntos, conforme a lo que las Normas establecen, por lo que se 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales podrían diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Enmienda. Presentación de estados financieros	1 de julio de 2012
NIC 12	Enmienda. Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2012
NIC 19	Enmienda. Beneficios a los empleados	1 de enero de 2013
NIIF 13	Mediciones a valor razonable	1 de enero de 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2 Traducción de moneda extranjera

(i) *Moneda funcional y moneda de presentación*

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(ii) *Transacciones y saldos*

Las transacciones en moneda extranjera, *si existieran*, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los sobregiros bancarios, *de existir*, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### 2.4 Activos y pasivos financieros

#### 2.4.1 Clasificación

La Compañía mantiene sus activos financieros en las siguientes categorías “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por; proveedores locales, obligaciones con instituciones financieras, préstamos de accionistas y fondos de garantía. Se inducen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4.2 Reconocimiento, medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable y éste valor es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

### Medición posterior -

**Para otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores, préstamos de accionistas y fondos de garantía por pagar: Son obligaciones y garantías de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios y por valores entregados por los accionistas para capital de trabajo del proyecto. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en 30 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.
- (ii) Obligaciones instituciones financieras: Corresponde a obligaciones de pago por préstamo efectuados por una entidad financiera en el corto plazo. Se reconocen a su valor nominal y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

### 2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no se podrá cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales que originaron los valores a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2011, las cuentas por cobrar impositivas que legalmente no se pueda solicitar la devolución directa y otras cuentas por cobrar (menores) incluyen una provisión para reducir de su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de dichas cuentas.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato o convenio se han liquidado.

### 2.5 Propiedad, planta y equipos

Las propiedades y equipos son registradas al costo histórico, menos la depreciación acumulada, se establece como política de la compañía dejar un valor residual del 1% del costo histórico, se determina pérdidas por deterioro en caso de producirse, previó al informe de un técnico calificado.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra (si los hubiera) solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los desembolsos por reparaciones o mantenimiento, son registrados a resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, menos los valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinarias	10
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

### 2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

La empresa por mantener el método de Obra Terminada registra directamente a las construcciones en curso los ingresos no operativos así como sus costos operativos y administrativos, por lo que no genera y registra un impuesto a la renta corriente ni un diferido en su pasivo. El valor del impuesto se determinará una vez que se termine las construcciones y se liquide el proyecto.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 2.7 Beneficios a los empleados

La compañía no tiene contratos laborales, por lo que no registra ni mantiene obligaciones o provisiones legales o implícitas por pagar a empleados o exempleados.

### 2.8 Reconocimiento de ingresos

La compañía no ha generado ingresos del giro del negocio hasta el 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los ingresos generados son:

- (i) Ingresos por intereses: Los intereses corresponden a los valores (menores) que son reconocidos por el banco en forma mensual, por los saldos en las cuentas corriente y de ahorro.
- (ii) Ingresos por arrendamiento: Corresponde a un arrendamiento no operativo de un terreno, es reconocido y registrado en la compañía en función a convenio establecido, la transacción es medida con fiabilidad y por el tiempo determinado.

Estos ingresos corresponden a operaciones fuera del giro de negocio de la compañía, los valores anuales son enjuagados con los gastos del mismo período y el resultado neto se transfiere y adiciona a las obras en curso ver Nota 11, al cierre de cada año.

## 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos inducidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (i) Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año ver *Nota 2.5*.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(ii) Construcciones en curso: La compañía opto por el método de Obra terminada para el registro de su construcción en curso, registrando anualmente los costos directos e indirectos incurridos en las obras, adicionando el resultado deudor o acreedor de los ingresos no operativos que son enjugados previamente con los costos y gastos operativos del mismo año, procedimiento que se aplica hasta el año anterior al de terminación de las construcciones.

### 4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### 4.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Activos financieros medidos al costo</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	57.962	-	78.810	-
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Otras cuentas por cobrar	121.454	-	102.073	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>179.416</b>	<b>-</b>	<b>180.883</b>	<b>-</b>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	140.460	-	94.035	-
Cuentas por pagar a entidades financieras	50.000	-	290.000	-
Anticipos y Aportes para proyecto	-	12.555.274	-	10.351.900
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>190.460</b>	<b>12.555.274</b>	<b>384.035</b>	<b>10.351.900</b>

#### 4.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

### 5. INGRESOS

La compañía no ha generado ingresos producto de su giro de negocio, al no haber efectuado ventas durante los años 2011 y 2010.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 6. COSTO ADMINISTRATIVO

Los costos administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gastos generales	32.290	17.092
Gastos no deducibles	96	2.613
Otros menores	<u>1.739</u>	<u>4.661</u>
TOTAL	<u><u>34.125</u></u>	<u><u>24.365</u></u>

*El resultado de costo administrativo, es registrado y adicionado a la cuenta de obras en curso en cada año.*

### 7. OTROS INGRESOS/GASTOS NETO

Los otros ingresos y gastos provenientes de actividades no operacionales son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obras adicionales	-	1.803
Arriendo de inmuebles y terrenos	30	990
Otros menores	<u>-</u>	<u>11</u>
<b>Total</b>	<u><u>30</u></u>	<u><u>2.804</u></u>

*El resultado neto de otros ingresos y gastos, es registrado y adicionado en la cuenta de obras en curso en cada año.*

### 8. INGRESOS/GASTOS FINANCIEROS, NETO

Un detalle de los ingresos y gastos financieros, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por intereses en Cta. Cte.	-	419
Gastos por intereses de préstamos con entidad financiera	(12.597)	(28.697)
Intereses de clientes	<u>-</u>	<u>233</u>
TOTAL NETO	<u><u>(12.597)</u></u>	<u><u>(28.044)</u></u>

*El resultado neto de ingresos y gastos financieros, fue registrado y adicionado en la cuenta de obras en curso en cada año.*

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2010</u>
Efectivo en caja (1)	57.962	5.011
Bancos (2)	<u>92.179</u>	<u>73.799</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>150.140</u></b>	<b><u>78.810</u></b>

(1) Comprende cheques por anticipo de dientes, entregados los últimos días de diciembre, estos se depositan el primer día hábil del siguiente año.

(2) Comprende saldos en cuenta corriente y ahorro en banco local, como se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2010</u>
Banco Proamerica	78.790	50.574
Banco Proamerica (1)	<u>13.389</u>	<u>23.225</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>92.179</u></b>	<b><u>73.799</u></b>

(1) Cuenta de ahorros

### 10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2010</u>
Anticipo de impuesto a la renta	175.052	129.741
Retenciones en la fuente	<u>6.911</u>	<u>6.892</u>
	181.962	136.633
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar (1)	<u>(60.508)</u>	<u>(34.560)</u>
<b>Total</b>	<b><u>121.454</u></b>	<b><u>102.073</u></b>

(1) Los movimientos de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar fue:

## ANEXO 1

### INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldos al 1 de enero	34.560	-
Provisión del año	25.948	34.560
Castigos	-	-
<b>Saldos al 31 diciembre</b>	<b><u>60.508</u></b>	<b><u>34.560</u></b>

#### 11. CONSTRUCCIONES EN CURSO

El resumen de la construcción en curso es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Entrepinos etapa I	3.517.928	3.492.134
Entrepinos etapa II	1.725.844	1.725.844
Entrepinos etapa III	2.751.892	2.765.155
Entrepinos Clouster 7	1.376.416	81.974
Adición del costo y gasto operativo anual (resultado neto)	700.251	614.319
Terreno	2.154.000	1.651.976
Bajas a valor razonable	(784.865)	(784.865)
<b>Al 31 de diciembre</b>	<b><u>11.441.466</u></b>	<b><u>9.546.538</u></b>

El movimiento anual de la construcción en curso se presenta a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>
Entrepinos etapa I	3.492.134	25.794	0	3.517.928
Entrepinos etapa II	1.725.844	0	0	1.725.844
Entrepinos etapa III	2.765.155	0	13.263	2.751.892
Entrepinos Clouster 7	81.974	1.294.442	0	1.376.416
Adición del costo y gasto operativo anual (resultado neto)	614.319	88.744	2.812	700.251
Terreno	1.651.976	502.024	0	2.154.000
Bajas a valor de realización	(784.865)	0	0	(784.865)
<b>Total</b>	<b><u>9.546.538</u></b>	<b><u>1.911.004</u></b>	<b><u>16.075</u></b>	<b><u>11.441.466</u></b>

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2010</b>			
Costo	145.244	1.504	146.748
Depreciación acumulada	<u>(65.905)</u>	<u>(1.489)</u>	<u>(67.394)</u>
Valor en libros	<u>79.340</u>	<u>15</u>	<u>79.355</u>
<b>Movimiento 2011</b>			
Adiciones	0	0	0
Ventas / bajas	0	0	0
Depreciación ventas / bajas	0	0	0
Depreciación del año	<u>(14.379)</u>	<u>0</u>	<u>(14.379)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2011	64.961	15	64.976
<b>Al 31 de diciembre de 2011</b>			
Costo	145.244	1.504	146.748
Depreciación acumulada	<u>(80.284)</u>	<u>(1.489)</u>	<u>(81.773)</u>
Valor en libros	<u>64.961</u>	<u>15</u>	<u>64.976</u>

### 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	502.024
Movimientos 2011	<u>(502.024)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>(0)</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2010, se obtuvo a través de un avalúo realizado en ese año por un perito independiente no relacionado con la Compañía, quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

El valor total del terreno fue incluido en el costo de construcción del 2011.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 14. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de proveedores y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2010</u>
Proveedores locales	93.080	31.488
Préstamo de accionistas	38.000	55.759
Fondos de garantía	2.499	2.470
Obligaciones tributarias	3.713	4.318
Otras menores	3.168	-
<b>Total</b>	<b><u>140.460</u></b>	<b><u>94.035</u></b>

### 15. IMPUESTOS

#### Impuestos por recuperar

La composición de los Impuestos por recuperar es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2010</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	6.911	6.892
Impuesto a la renta anticipado	175.052	129.741
Provisión por deterioro	(60.508)	(34.560)
<b>Total</b>	<b><u>121.454</u></b>	<b><u>102.073</u></b>

#### Impuestos por pagar

La composición de los Impuestos por pagar es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2010</u>
Impuesto al Valor Agregado - IVA retenciones	1.481	1.801
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	2.232	2.516
<b>Total</b>	<b><u>3.713</u></b>	<b><u>4.318</u></b>

### 16. Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2010 y 2011 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### 17. OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS

La composición es como sigue:

<u>Crédito con</u>	<u>fecha</u> <u>otorgada</u>	<u>tipo</u>	<u>tasa</u> <u>nominal</u> %	<u>Plazo</u> <u>días</u>	<u>Monto</u>	<u>Carga</u> <u>financiera</u> <u>total</u>
Banco Proamérica	15/12/11	Hipotecario comercial	11,51%	180	50.000,00	2.876,53

El préstamo tiene como garantía una hipoteca por \$ 465.279, correspondiente al terreno en el que se construye el proyecto.

### 18. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponde a valores entregados por los clientes en los plazos establecidos en la promesa de compra venta que es previamente firmado entre las dos partes.

El resumen de los anticipos de clientes es:

<u>Descripción</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cientes primera etapa	1.750.867	1.750.867
Cientes segunda etapa	1.551.138	1.441.638
Cientes tercera etapa	1.661.490	1.661.490
Cientes cuarta etapa	1.483.250	1.483.250
Cientes quinta etapa	1.570.650	1.570.650
Cientes sexta etapa	1.671.526	1.165.108
Cientes septima etapa	1.122.338	78.316
Cientes por asignar a etapas	2.245	580
Cientes obras adicionales	1.207	0
<b>Al 31 de diciembre</b>	<b>10.814.711</b>	<b>9.151.900</b>

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El movimiento anual neto de anticipo de clientes se presenta a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>
Clientes primera etapa	1.750.867	0	0	1.750.867
Clientes segunda etapa	1.441.638	109.500	0	1.551.138
Clientes tercera etapa	1.661.490	0	0	1.661.490
Clientes cuarta etapa	1.483.250	0	0	1.483.250
Clientes quinta etapa	1.570.650	0	0	1.570.650
Clientes sexta etapa	1.165.108	506.418	0	1.671.526
Clientes séptima etapa	78.316	1.044.022	0	1.122.338
Clientes por asignar a etapas	580	1.665	0	2.245
Clientes obras adicionales	0	1.207	0	1.207
<b>Total</b>	<b>9.151.900</b>	<b>1.662.811</b>	<b>0</b>	<b>10.814.711</b>

### 19. APORTES PROYECTO

Corresponde a valores aportados por los socios, para capital de trabajo del proyecto, estos no son préstamos, por lo que tampoco se han establecido; condiciones, plazos, garantías y tasas de interés entre las partes, los valores serán devueltos cuando se termine la construcción y venta todo el proyecto.

El resumen de los aportes proyecto es:

<u>Descripción</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fernando Carrillo	300.000	300.000
Mario Ponce	180.000	180.000
María José Andrade	168.000	168.000
Diego Portilla	168.000	168.000
Pedro López	144.000	144.000
Jaime Acosta	50.000	50.000
Susana Alvear Cruz	50.000	50.000
Luis Romero	50.000	50.000
Sosa Vallejo	40.000	40.000
Eduardo Sosa	35.000	35.000
Iván Vallejo	7.500	7.500
Fernando Vallejo	7.500	7.500
<b>Total</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

## **ANEXO 1**

**INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

### **20. CAPITAL SOCIAL**

El capital en acciones autorizado comprende 801 acciones al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de \$1 cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### **21. RESERVA Y RESULTADOS ACUMULADOS**

#### **21.1 Reserva legal**

De acuerdo con la legislación vigente, 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 no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

La reserva legal de la compañía de \$ 11.634,82, es producto de la fusión a través de la figura de absorción con la compañía Condeproho S.A. en el año 2010, la cuenta no ha sufrido variaciones en el año 2011.

#### **21.2 Resultados Acumulados – Utilidad/Pérdida de ejercicios anteriores**

La compañía presenta \$ 422.696,76 producto de la fusión a través de la figura de absorción con la compañía Condeproho S.A. en el año 2010, la cuenta no ha sufrido variaciones en el año 2011.

#### **21.3 Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la adopción por aplicación inicial de NIIF**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados por aplicación inicial de NIIF", que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

### **22. COMPROMISOS**

Los principales contratos o convenios que mantiene la Compañía con sus clientes son:

#### **Promesa de Compraventa**

Son escrituras notariadas en las cuales Inmobiliaria Entrepinos Entrepin S.A., promete vender al cliente un inmueble y el cliente promete adquirir la casa del proyecto Conjunto Residencial ENTREPINOS, la escritura contiene las cláusulas de; Comparecientes, Antecedentes, Promesa de Compraventa, Gravámenes, Precio y Forma de Pago, Plazo, Clausula Penal, Gastos, Otras y Controversias, son debidamente firmadas por "La Prominente Vendedora" y "El Prominente Comprador".

## ANEXO 1

### INMOBILIARIA ENT REPINOS ENT REPIN S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 23. OTROS ASUNTOS.

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013.

En noviembre de 2011 en el Registro Oficial No. 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado. Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del Impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables así como también se incrementa el impuesto a la salida de divisas ISD del 2% al 5%, con ciertas excepciones para las remesas de dividendos.

  
Yana del Valle de Castro  
CONTADORA PROYECTOS