

47.430

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

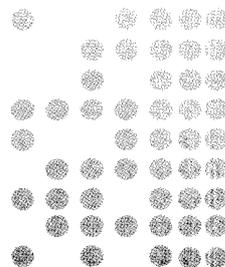
Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$/. - Dólares estadounidenses.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de PROINMOBILIARIA S.A.

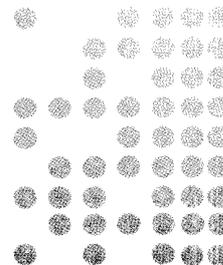
23 de abril del 2010

1. Estados financieros auditados

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Proinmobiliaria S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2008 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 7 de agosto del 2009, el mismo que contiene una opinión con 3 salvedades descritas en el párrafo 3 siguiente.

2. Salvedades del 2008 por limitación a nuestro trabajo y seguimiento

- 2.1 Para el ejercicio 2007, Proinmobiliaria S.A. adoptó las siguientes políticas contables: a) el registro de sus ingresos por comisiones en la medida en que los servicios de comercialización son prestados, y, b) el registro de las comisiones a favor de sus vendedores en la medida en que se reconocen los ingresos por comisiones. Derivado de la adopción de las políticas contables mencionadas anteriormente, la compañía auditada registró, al cierre del año 2007, ingresos por comisiones devengadas y no facturadas por US/.623.872 y comisiones a favor de sus vendedores devengados y no facturados por US/.245.025. La compañía auditada no pudo estimar razonablemente los efectos de la adopción de estas políticas contables con corte al 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, informamos que los estados financieros del año 2007 se encuentran afectados por estos cambios.
- 2.2 Las provisiones registradas contablemente correspondientes a ingresos por comisiones y los gastos por comisiones devengadas hasta el cierre de los años 2008 y 2007 se basaron en reportes preparados por la administración de la compañía; estos reportes fueron preparados para propósitos de control y administración de los proyectos inmobiliarios y no fueron diseñados para proveer información contable; por lo tanto, informamos que la fidelidad de la información que consta en estos reportes "extracontables" no han podido ser confirmadas durante nuestra revisión de los estados financieros señalados en el párrafo 1.
- 2.3 Proinmobiliaria S.A. muestra US/.1.082.895 en el rubro comisiones por cobrar y US/.570.492 en el rubro partes vinculadas por cobrar. Estos rubros incluyen valores pendientes de cobro antiguos sobre los cuales la Compañía no ha efectuado un análisis detallado que le permita registrar una adecuada provisión para cuentas incobrables.



3. Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

4. Responsabilidad del auditor independiente

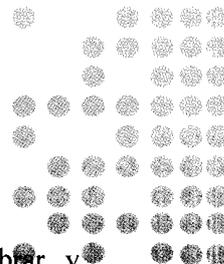
4.1 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos 5.1, 5.2, 5.3 y 5.4, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

4.2 Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

4.3 Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

5. Salvedad por limitación a nuestro alcance.

5.1 Las provisiones registradas contablemente correspondientes a ingresos por comisiones y los gastos por comisiones devengadas hasta el cierre del año 2009 se basaron en reportes preparados por la administración de la compañía; estos reportes fueron preparados para propósitos de control y administración de los proyectos inmobiliarios y no fueron diseñados para proveer información contable; por lo tanto, informamos que la fidelidad de la información que consta en estos reportes "extracontables" no han podido ser confirmadas durante nuestra revisión de los estados financieros señalados en el párrafo 1.



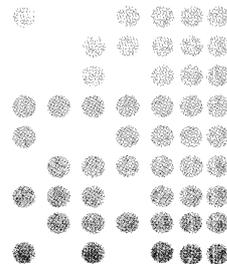
- 5.2 Proinmobiliaria S.A. muestra US/1.111.491 en el rubro comisiones por cobrar y US/569.018 en el rubro partes vinculadas por cobrar. Estos rubros incluyen valores pendientes de cobro antiguos sobre los cuales la Compañía no ha efectuado un análisis detallado que le permita registrar una adecuada provisión para cuentas incobrables.
- 5.3 Durante el año 2009, Proinmobiliaria S.A. ha iniciado un proceso de conciliación de sus registros contables con los registros del proyecto inmobiliario Pinar de la Sierra; a la fecha de emisión del presente informe no se ha concluido con este proceso, por lo que informamos que los efectos derivados de este trabajo no han sido incorporados en los estados financieros adjuntos.
- 5.4 Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía muestra US/54.462 correspondientes a depósitos pendientes de de identificar. Informamos que Proinmobiliaria S.A. no ha concluido un análisis detallado de estos registros que presentan gran cantidad de movimientos y partidas antiguas.

6. Opinión del auditor independiente

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en los párrafos 5.1, 5.2, 5.3 y 5.4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2009 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador

7. Asuntos relevantes

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



8. Informe de cumplimiento tributario

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

BCG Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**

**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

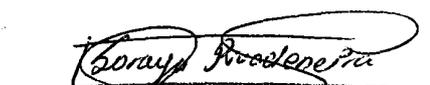
Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

PROINMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible en efectivo		345,253	110,385
Inversiones temporales	3	120,000	-
Documentos y cuentas por cobrar		1,835,158	1,851,960
Comisiones por cobrar	4	1,111,491	1,082,895
Partes vinculadas	14	569,018	570,492
Anticipos a promotores inmobiliarios		-	39,662
Anticipos a empleados y ven dedores		37,867	59,248
Impuestos	13 b)	50,049	53,064
Otras cuentas por cobrar		66,733	56,578
Provisión para cuentas incobrables	4	-	(9,979)
Inventarios	5	-	70,000
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,300,411	2,032,345
ACTIVO NO CORRIENTE			
INVERSIONES	6	20,000	98,600
ACTIVO FIJO, neto	7	59,648	66,191
CARGOS DIFERIDOS, neto	8	80,229	81,698
TOTAL ACTIVOS		2,460,288	2,278,834

	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	9	374,716	-
Cuentas por pagar		1,876,447	2,091,122
Comisiones por pagar	10	142,655	70,722
Partes vinculadas	14	279,511	232,969
Proveedores		37,838	73,773
Promotores de proyectos inmobiliarios	11	1,416,443	1,713,658
Obligaciones laborales	12	88,502	42,914
Obligaciones fiscales	13 c)	27,277	56,278
TOTAL PASIVO		2,366,942	2,190,314
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	15	93,346	88,520
Aportes para futuras capitalizaciones		2,400	2,400
Reserva legal		23	23
Reserva legal		4,868	4,868
Reserva facultativa		16,687	16,687
Reserva de capital	2 g)	59,070	59,070
Resultados acumulados		10,298	5,472
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,460,288	2,278,834


 Ing. Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 C.P.A. Soraya Rivadeneira
 Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

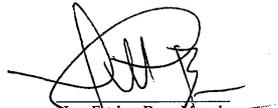
	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por:			
Proyectos inmobiliarios de terceros	1 b)	1,085,034	949,995
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinocci	1 b)	275,733	243,753
Contratos de mandato	1 b)	116,936	177,070
Otros ingresos	1 b)	228,090	206,731
		<hr/>	<hr/>
		1,705,793	1,577,549
Costos operativos por::			
Proyectos inmobiliarios de terceros		-587,185	-337,191
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinocci		-107,015	-80,200
Contratos de mandato		-84,977	-114,801
Ingresos no operacionales		-12,621	-155,697
		<hr/>	<hr/>
		-791,798	-687,889
Gastos administrativos		-901,905	-781,754
Utilidad bruta		<hr/>	<hr/>
		12,090	107,906
Participación laboral	13 d)	-1,814	-16,186
Impuesto a la renta	13 d)	-5,450	-24,435
Utilidad (Pérdida) Neta		<hr/>	<hr/>
		4,826	67,285
Utilidad (Pérdida) Neta		4,826	67,285
Número de acciones en circulación		2,400	2,400
Utilidad (pérdida) neta por accion		<hr/>	<hr/>
		2.01	28.04


 Ing. Esteban Barra Marcel


 C.P.A. Soraya Rivadeneira

PROINMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007		2,400	23	4,868	16,687	59,070	38,709	121,757
Dividendos declarados							-100,000	-100,000
Ajustes a resultados acumulados							-522	-522
Utilidad neta del año 2008							67,285	67,285
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		2,400	23	4,868	16,687	59,070	5,472	88,520
Utilidad neta del año 2009							4,826	4,826
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009		2,400	23	4,868	16,687	59,070	10,298	93,346


 Ing. Esteban Barra Marcal
 Representante legal


 C.P.A. Sofía Rivadeneira
 Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

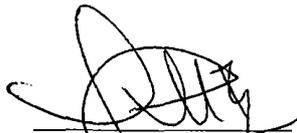
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto por clientes	1,657,063	1,909,193
Efectivo pagado a proveedores	(444,267)	(759,144)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(1,015,085)	(276,816)
Efectivo provisto de (pagado por) obligaciones fiscales	(292,329)	(353,025)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	48,016	(241,283)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	-	-
Efectivo pagado por intereses	-	-
Efectivo recibido por intereses	-	-
Efectivo pagado por dividendos	-	-
Efectivo pagado por participación laboral	(16,186)	(15,507)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(24,435)	(12,120)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>-87,223</u>	<u>251,298</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Disminuciones (adiciones) de inversiones en acciones, netas	78,600	(78,600)
Disminuciones (adiciones) de activos fijos, netas	(4,740)	(45,600)
Disminuciones (adiciones) de cargos diferidos, netas	(6,485)	(91,025)
Dividendos recibidos	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>67,375</u>	<u>-215,225</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a corto plazo	374,716	-
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a largo plazo	-	-
Adiciones de capital social	-	-
Incremento (disminuciones) de aportes para futuras capitalizaciones	-	-
Disminución por pago de dividendos	-	(100,000)
Adiciones (pagos) de partes vinculadas	-	-
Ajustes a resultados acumulados	-	(522)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de	<u>374,716</u>	<u>(100,522)</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>354,868</u>	<u>(64,449)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	110,385	174,834
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>465,253</u></u>	<u><u>110,385</u></u>


Ing. Esteban Barra Marcel
Representante legal


C.P.A. Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta del año	4,826	67,285
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	11,283	19,416
Amortización de cargos diferidos	7,954	16,945
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	16,802	(36,770)
Inventarios	70,000	(70,000)
Cuentas por pagar	(214,675)	230,764
Obligaciones laborales	45,588	20,236
Obligaciones fiscales	(29,001)	3,422
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(87,223)	251,298


 Ing. Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 C.P.A. Soraya Rivadeneira
 Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Abreviaturas usadas:

US\$/. - Dólares estadounidenses.

Proinmobiliaria - Proinmobiliaria S.A.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA 1 – OPERACIONES

a) Constitución

Proinmobiliaria S.A. fue constituida el 4 de mayo de 1992 y su objeto social es dedicarse, entre otras, a las siguientes actividades:

1. Intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes muebles.
2. Administración, promoción, comercialización de toda clase de desarrollo o proyecto inmobiliarios. Pudiendo para el efecto recibir y administrar fondos de terceros así como contratar todo tipo de obras o servicios para la realización de los proyectos.

b) Comisiones ganadas

Composición al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

<u>Entidad</u>		<u>Valor</u> <u>2009</u>	<u>Porcentaje</u> <u>respecto</u> <u>del total</u>	<u>Valor</u> <u>2008</u>	<u>Porcentaje</u> <u>respecto</u> <u>del total</u>
Proyectos inmobiliarios de terceros	✓ (1)	1,085,034	63.6%	949,995	60.2%
Proyectos inmobiliarios del Grupo Equinoccio	✓ (2)	275,733	16.2%	243,753	15.5%
Contratos de mandato	✓ (3)	116,936	6.9%	177,070	11.2%
Otros ingresos		228,090	13.4%	206,731	13.1%
TOTAL		1,705,793		1,577,549	

Corresponden a comisiones ganadas por sus servicios de comercialización de bienes inmuebles amparados en los contratos de mandato firmados entre la compañía y los promotores de proyectos inmobiliarios. Estos contratos establecieron las siguientes comisiones a favor de **Proinmobiliaria**:

- (1) Comisión entre el 4,0% y el 5,0% sobre los valores comercializados.
- (2) Comisión del 5,0% sobre los valores comercializados, excepto para el proyecto Hospital de los Valles en el cual se estableció una comisión del 2,0%, 3,5% y 5,0% dependiendo de la etapa del proyecto que se comercializaba.
- (3) Comisión entre el 4,0% y el 5,0% sobre los valores comercializados.

c) **Fusión por absorción de la compañía Ilam Ecuador S.A.**

Al cierre del año 2006, la Junta General de Accionistas ratificó la fusión por absorción de la compañía Ilam Ecuador S.A.. Por medio de esta fusión, la compañía absorberá activos y pasivos por US/20.000. A la fecha de emisión del presente informe, la referida fusión está en proceso de legalización.

d) **Precios de transferencia**

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

NOTA 2 -RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) **Preparación de los estados financieros-**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables 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. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) **Comisiones ganadas –**

Se reconocen a medida que los servicios por comercialización de bienes inmuebles son devengados.

c) Costos operativos y gastos administrativos -

Se reconocen a medida en que los costos operativos y los gastos administrativos se devengan.

d) Inventarios -

Los inventarios se presentan al costo histórico, utilizando el método promedio simple para la imputación de las salidas de dichos inventarios. Los saldos de los inventarios no exceden su valor de mercado.

e) Inversiones -

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y asociadas en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

f) Activos fijos

Este rubro se muestra al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada; el monto neto de estos activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

g) Cargos diferidos -

Este rubro se muestra al costo histórico, menos la correspondiente amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores de los cuartos fríos se cargan a los resultados del año.

h) Participación laboral

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles.

i) Impuesto a la renta –

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la base imponible de este impuesto (rentas gravadas menos gastos deducibles) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. La Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta de los años 2009 y 2008 aplicando la tasa del 25% a la base imponible de dichos años.

j) 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.

k) Reserva de capital –

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

l) Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 “Utilidades por Acción”. Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

NOTA 3 - INVERSIONES TEMPORALES

El saldo del rubro inversiones temporales al 31 de diciembre del 2009 ascendió a US/.120.000. Estas inversiones corresponden a un depósito a plazo fijo que vence el 18 de febrero del 2010 y está sujeta a una tasa del 5,25%. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, estas inversiones ya fueron liquidadas.

NOTA 4 - COMISIONES POR COBRAR

Composición:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comisiones ganadas pendientes de facturar	(1)	473,771	436,636
Clientes particulares de mandato	(2)	69,525	86,974
Fideicomiso Senios Suites		66,319	153,947
Proyecto inmobiliario San Geminiano		61,987	70,391
Esteban Córdoba		59,700	-
Carlos Nuñez		58,000	-
Guisela Salgado		56,700	-
Fideicomiso Plaza del Rancho		44,486	-
Fideicomiso San Isidro		42,900	-
Astorgal		30,189	-
Fediciomiso Arupos de la Hacienda II		23,961	-
Fideicomiso Club Casa Grande		17,882	-
Fideicomiso Portal Santa		14,896	15,429
Fideicomiso Hospisur		14,144	-
Fideicomiso Troje Norte		11,687	-
Fideicomiso San Felipe del Pinar		-	166,578
Encargo Fiduciario Hospital de los Valles		-	22,370
Innovar S.A.		-	12,819
Fideicomiso Aquarius		-	25,285
Fideicomiso Rincon del Valle		-	16,575
Otros menores		65,344	75,891

TOTAL

1,111,491

1,082,895

- (1) Corresponden a comisiones por venta de bienes inmuebles que fueron devengados hasta el 31 de diciembre del 2009 y 2008 y que se encuentran pendiente de facturarse hasta esas fechas. Se estima que estas comisiones serán facturadas cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los contratos firmados por la Compañía, lo cual se espera que ocurra en los primeros meses del año siguiente en que fueron contabilizadas (Ver comentarios adicionales en el literal l) de la Nota 2)
- (2) Ver aclaraciones en el numeral 3, del literal b) de la Nota 1.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	9,979	19,758
Nuevas provisiones	-	-
Baja de cuentas por cobrar	-9,979	-9,779
Saldo final	-	9,979

NOTA 5 - INVENTARIOS

El saldo del rubro inventarios al 31 de diciembre del 2008 asciende a US/.70.000. Este valor corresponde a un departamento en Tonsupa que un cliente entregó a **Proinmobiliaria** como parte de pago por la compra de otra propiedad. Esta propiedad fue vendida durante el año 2009.

NOTA 6 - INVERSIONES TEMPORALES

Composición al 31 de diciembre del 2009:

<u>Entidad</u>		<u>Porcentaje de participación en el capital</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor patrimonial proporcional</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Método de registro contable</u>
Ilam Ecuador S.A.	(1)	100%	20,000	-	20,000	costo
TOTAL					20,000	

Composición al 31 de diciembre del 2008:

<u>Entidad</u>		<u>Porcentaje de participación en el capital</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor patrimonial proporcional</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Método de registro contable</u>
Tecocel		0.3%	78,600	78,600	78,600	costo
Ilam Ecuador S.A.	(1)	100%	20,000	-	20,000	costo
TOTAL					98,600	

(1) Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.

NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>tasa de deprec.</u>
Equipo de cómputo	40,794	38,214	5%
Equipo de oficina	30,972	32,470	20%
Muebles y enseres	56,255	52,598	
TOTAL	128,021	123,282	
Depreciación acumulada	(68,373)	(57,091)	
TOTAL	59,648	66,191	

Movimiento de los activos durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	66,191	40,007
Adiciones netas	4,841	47,606
Ventas netas	-101	-2,006
Depreciación del año	(11,283)	(19,416)
Saldo final	59,648	66,191

NOTA 8 – CARGOS DIFERIDOS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>tasa de amort.</u>
Remodelaciones	50,368	50,368	20%
Adecuaciones e instalaciones	11,987	11,987	20%
Adecuaciones local el Recreo	8,250	8,250	20%
Consección local el Recreo	21,887	21,887	20%
Licencias y programas	30,666	24,981	20%
Software de recursos humanos	10,800	10,000	20%
TOTAL	133,958	127,473	
Depreciación acumulada	(53,729)	(45,775)	
TOTAL	80,229	81,698	

Movimiento de los activos durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	81,698	7,618
Adiciones netas	6,485	91,025
Depreciación del año	(7,954)	(16,945)
Saldo final	80,229	81,698

NOTA 9 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Obligaciones a corto plazo:		
Banco Solidario	(1) 374,716	-
Total obligaciones financieras	374,716	-

- (1) Este crédito fue concedido por el Banco Solidario a 1 año plazo sujeto a una tasa de interés del 11,20% anual. El crédito vence el 26 de marzo del 2010 y fue obtenido con garantía de bienes que han sido prometidos en venta a **Proinmobiliaria**.

NOTA 10 - COMISIONES POR PAGAR

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comisiones por pagar (provisionadas)	(1) 142,131	60,065
Otros menores	524	10,657
TOTAL	142,655	70,722

- (1) Corresponde a comisiones por venta de bienes inmuebles que fueron provisionados a favor de los vendedores de la compañía hasta el 31 de diciembre del 2008 y 2007 y que no fueron facturados hasta esas fechas. Se estima que las facturas de estas comisiones serán recibidas durante los primeros meses del año 2009 y 2008, respectivamente (Ver comentarios adicionales en el literal 1) de la Nota 2).

NOTA 11 - PROMOTORES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Proyectos inmobiliarias:</u>		
Plaza del Rancho	405,454	176,207
Hotel Sonesta	301,887	
Navarra	237,320	105,565
Pinar de la Sierra	133,969	172,622
Otros menores	59,758	108,249
Cerros de Cumbaya	51,194	52,769
Portal Santa Mónica	36,826	37,483
Plaza Argentina	24,476	-
Ribera de la Hacienda	23,432	23,432
Cenit	23,202	-
Estancia de la Armenia	19,980	-
Prados de la Hacienda	12,483	12,483
Kronos	12,000	-
Portal de la Hacienda	10,000	10,000
Casa Pontón	10,000	-
Promotores Hospital de los valles	-	418,050
Stephamie	-	94,094
Kyros	-	94,002
Torre Tame	-	71,766
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	32,372
San Gabriel de Quitumbe	-	24,521
Livorno	-	20,711
Valencia	-	11,959
Arupos de la Hacienda	-	9,882
Astorgal Cía Ltda.	-	9,650
Bosques de la Ribera	-	1,899
Monticello	-	17,820
Depósitos pendientes	54,462	130,396
Depósitos de mandato	-	77,726
TOTAL	1,416,443	1,713,658

Estos valores corresponden a anticipos recibidos de los clientes de los proyectos inmobiliarios mencionados en el literal b) de la Nota 1. Estos dineros son transferidos a los promotores de los proyectos inmobiliarios en el corto plazo.

NOTA 12 – OBLIGACIONES LABORALES

Composición de las obligaciones tributarias de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Remuneraciones	53,392	1,996
Beneficios legales	15,016	3,054
Seguridad social	17,553	17,149
Participación laboral	1,814	16,186
Otros beneficios	727	4,529
TOTAL	88,502	42,914

Movimiento de las obligaciones fiscales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	42,914	22,678
Gastos de nómina del año	1,075,045	296,373
Participación laboral del año	1,814	16,186
TOTAL	1,119,773	335,237
Pagos de nómina del año	(1,015,085)	(276,816)
Pago de participación laboral	(16,186)	(15,507)
TOTAL	88,502	42,914

NOTA 13 - OBLIGACIONES FISCALES

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 5 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 2006, 2007 y 2008 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Crédito fiscal registrado

Composición del crédito tributario de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente		
Año 2009	30,315	-
Año 2008	4,356	28,791
TOTAL	34,671	28,791
Crédito tributario de IVA		
IVA en compras	15,315	24,210
Retenciones de IVA	63	63
TOTAL	15,378	24,273
TOTAL	50,049	53,064

Movimiento del crédito fiscal durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	53,064	40,235
Adiciones (pagos)		
Retenciones del año	30,316	28,791
Anticipos del impuesto a la renta	-	-
IVA pagado en compras	70,714	154,187
Retenciones de IVA	-	63
Subtotal	101,030	183,041
Compensaciones		
Retenciones compensadas con el impuesto a pagar	(24,436)	-
Anticipos compensadas con el impuesto a pagar	-	-
Credito tributario compensado con el IVA en ventas	(79,609)	(170,212)
Subtotal	(104,045)	(170,212)
TOTAL	50,049	53,064

c) **Obligaciones fiscales registradas**

Composición de las obligaciones tributarias de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente	13,738	4,099
Retenciones de IVA	2,207	5,721
IVA en ventas	5,883	22,023
Impuesto a la renta	5,449	24,435
TOTAL	27,277	56,278

Movimiento de las obligaciones fiscales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	56,278	52,856
Adiciones		
Retenciones del año	56,114	884
Retenciones del IVA	38,460	123,987
IVA en ventas	190,754	206,432
Impuesto a la renta	5,450	24,435
Subtotal	290,778	355,738
Compensaciones y pagos		
Credito tributario compensado con el IVA en ventas	(79,609)	(170,212)
Credito tributario compensado con el impuesto a la renta	(24,436)	(12,120)
Pagos de obligaciones fiscales durante el año	(88,449)	(143,068)
Pagos del IVA en ventas	(127,285)	(26,916)
Subtotal	(319,779)	(352,316)
TOTAL	27,277	56,278

d) **Conciliación tributaria**

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	12,091	107,906
(-) 15% de participación laboral	(1,814)	(16,186)
(+) Gastos no deducibles	11,522	6,022
(-) Ingresos exentos	-	-
Base imponible del impuesto a la renta	21,799	97,742
Impuesto a la renta del año	(5,450)	(24,435)

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 y 2008, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos en Proyectos del Grupo Equinoccio		
Ingresos provisionados:		215,623
Rancho San Francisco		17,041
Hospisur S.A.	25,082	8,014
Fideicomiso Senior Suites	11,250	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	82,258	
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	157,143	-
Otros menores	-	3,075
	<hr/> 275,733	<hr/> 243,753

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Contabilizados en Proyectos de terceros		
Astorgal S.A.	-	21,553
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	11,500
Negocios Internacionales W.W.B. S.A.	-	9,721
Fideicomiso Troje Norte	-	8,285
Hosmesur S.A.	-	4,050
Corporación Senior Suites	-	1,313
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-	5,458
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	750
Fideicomiso Hospital de los Valles	-	350
Altos de la Colina	43,942	-
Plaza del Rancho	43,172	-
Rincon del Valle II	10,800	-
	<hr/> 97,914	<hr/> 62,980
Honorarios por servicios pagados		
Walter Wright	24,000	37,862
Multibusiness	-	48,000
Miguel Barra	42,894	-
	<hr/> 66,894	<hr/> 85,862

Los saldos pendientes de cobro y pago al 31 de diciembre del 2009 son:

Cuentas por cobrar: clientes

Fideicomiso Hospital de los Valles	-	282,399
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	64,480	80,358
Fideicomiso Arupos I	-	50,520
Promotores	-	46,566
Fideicomiso San Felipe del Pinar	-	34,000
Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles	-	23,000
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	59,189	15,912
Multibusiness S.A.	11,706	11,706
Gridcon S.A.	-	10,929
Viviensa S.A.	433,189	6,102
Rivermiles S.A.	-	-
Otros menores	454	9,000

Saldo final

569,018	570,492
---------	---------

2009

2008

Cuentas por pagar a relacionadas

Walter Wright	64,135	133,535
Greenfield Service Group Ltd	-	69,434
Promotores Hospital de los Valles	-	30,000
Anticipos de comisiones	57,000	-
Borghese - Inmonace	40,000	-
Inmoequinoccio	26,148	-
Prados de la Hacienda	50,804	-
Rivera de la Hacienda	15,677	-
Viviensa	18,087	-
Fideicomiso Rancho San Francisco	7,660	-

TOTAL

279,511

232,969

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.

NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprenden 2,400 acciones ordinarias de valor nominal US\$/.1 cada una.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (23 de abril del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.