

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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:

USD/. - Dólares estadounidenses.



PROINMOBILIARIA S.A.

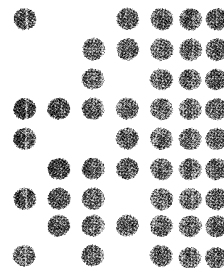
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011



Abreviaturas usadas:

Compañía / Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
US/.	-	Dólares estadounidenses.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

PROINMOBILIRIA S.A.

4 de mayo del 2012

Estados financieros auditados

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Proinmobiliara S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 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 2010 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 30 de mayo del 2011, el mismo que contiene una opinión con dos salvedades que se resumen en el párrafo 2 y 3

Salvedades al informe del año anterior

2. Al 31 de diciembre del 2010, el registro contable de los ingresos por facturar de US/.388.557 (incluido en el rubro cuentas por cobrar comerciales) y de los gastos incurridos pendientes de recibir la factura de US/.116.567 (incluido en el rubro cuentas por pagar comerciales) fueron reconocidos con base en reportes preparados por la administración de la compañía; estos reportes fueron elaborados 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 del año 2010. En el párrafo 9 se indican las políticas contables utilizadas en el año 2011 para el registro contable de sus ingresos ordinarios.
3. Proinmobiliara S.A. muestra US/.768.380 en el rubro comisiones por cobrar y US/.590.463 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. Durante el año 2011 gran parte de los valores antiguos pendientes de cobro han sido recuperados.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

4. 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.

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803

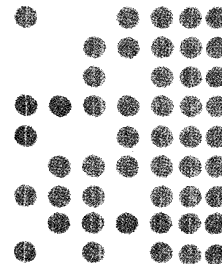
Telefs: (593 2) 2863-728

(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993

Email: administracion@bcgdeecuador.com

Casilla 1429250 - Quito - Ecuador

OPERADOR 10



Responsabilidad del auditor independiente

5. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. 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.
6. 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.
7. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

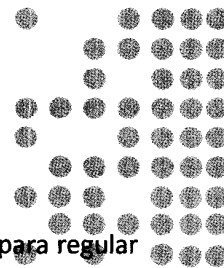
Opinión del auditor independiente

8. En nuestra opinión, 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 2011 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.

Asuntos relevantes

9. Durante el año 2011 la Compañía adoptó como política contable el reconocimiento de sus ingresos ordinarios cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones: a) el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción (la Compañía determinó que este momento ocurre cuando se cumplen las siguientes condiciones: 1) el cliente firme la promesa de compra de los inmuebles comercializados por la Compañía, y, 2) Los promotores hayan decretado que el proyecto inmobiliario alcanzó su punto de equilibrio), c) el grado de realización de la transacción se pueda medir con fiabilidad, y, d) los costos incurridos y por incurrir en la prestación del servicio se puedan medir con fiabilidad. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 no fueron remitidos considerando que las nuevas políticas ~~contables definidas por la~~ Administración de la Compañía no representaron cambios significativos a esa fecha.

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



10. 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.

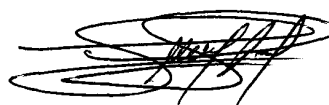
Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

11. La Compañía prepara sus estados financieros con base en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de su operación y flujos de efectivo de Proinmobiliaria S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

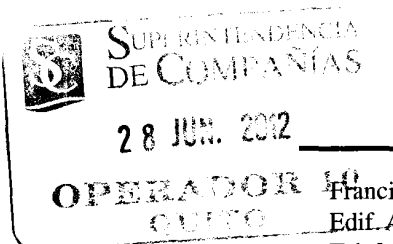
Informe de cumplimiento tributario

12. 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
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**

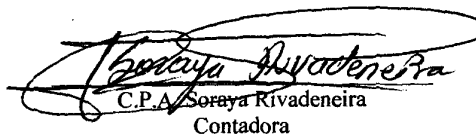


Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs: (593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email: administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	3,938	794,303
Deudores comerciales	4	1,238,586	768,380
Otras cuentas por cobrar	5	247,868	690,364
Activos por impuestos corrientes	6	73,487	65,292
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,563,879	2,318,339
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos fijos	7	58,994	50,777
Inversiones en subsidiarias y asociadas	8	2,982	20,600
Cargos diferidos	9	-	54,243
TOTAL ACTIVOS		1,625,855	2,443,959
		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	10	232,670	119,580
Otras cuentas por pagar	11	903,980	1,947,588
Obligaciones laborales	12	77,349	49,748
Pasivos por impuestos corrientes	13	31,593	25,399
TOTAL PASIVO		1,245,592	2,142,315
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	14	160,761	156,107
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		219,502	145,537
Capital social	18	2,400	2,400
Aportes para futuras capitalizaciones	19	23	23
Reservas	20	63,938	63,938
Resultados acumulados	21	153,141	79,176
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,625,855	2,443,959


Eco. Esteban Barra
Gerente General


C.P.A. Soraya Rivadeneira
Contadora

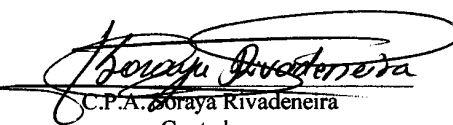
PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios	22	2,198,139	1,819,055
Costos operativos	23	-879,167	-679,507
Utilidad bruta		1,318,972	1,139,548
Gastos de venta		-274,570	-227,512
Gastos Administrativos	24	-875,539	-789,007
Otros ingresos		-	-
Otros egresos		-17,618	-
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		151,245	123,029
Participación laboral		-22,687	-18,454
Impuesto a la renta		-31,593	-25,399
Utilidad (Pérdida) neta integral total		96,965	79,176

Cálculo de la ganancia por acción:

Utilidad atribuible a las acciones ordinarias	96,965	79,176
Número de acciones ordinarias en circulación	2,400	2,400
Ganancia por acción básica	40.4021	32.9900


 Eco. Esteban Barra
 Gerente General


 C.P.A. Boraya Rivadeneira
 Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas			Resultados acumulados		Total patrimonio neto
			Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Ganancias acumuladas	Resultados del año	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2010	2,400	23	4,868	16,687	59,070	-	10,298	93,346
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						10,298	-10,298	-
Dividendos				-16,687		-10,298		-26,985
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							79,176	79,176
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	2,400	23	4,868	-	59,070	-	79,176	145,537
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						79,176	-79,176	-
Dividendos						-23,000		-23,000
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							96,965	96,965
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	2,400	23	4,868	-	59,070	56,176	96,965	219,502

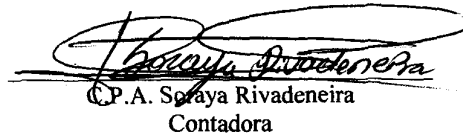

Eco. Esteban Bara
Gerente General


C.P. Azoraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	874,152	2,485,909
Efectivo pagado a proveedores	-360,956	-641,332
Efectivo pagado por obligaciones laborales	-1,432,521	-1,115,374
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	204,440	-43,900
Efectivo recibido por dividendos	5,603	-
Efectivo pagado por impuesto a la renta	-33,594	-36,070
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	-23,221	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-766,097	649,233
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo procedente de la venta de activos fijos	-	-4,764
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	-23,540	-
Efectivo procedente de la venta de inversiones en subsidiarias	17,618	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	-	-600
Efectivo procedente de la venta de activos diferidos	-	-7,591
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-5,922	-12,955
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	-	-374,716
Efectivo procedente de partes vinculadas	4,654	94,473
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	-23,000	-26,985
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	-18,346	-307,228
Flujos de efectivo netos del año	-790,365	329,050
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	794,303	465,253
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>3,938</u>	<u>794,303</u>


Ego. Esteban Barra
Gerente General

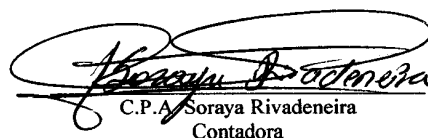

C.P.A. Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	151,245	123,029
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	15,323	13,635
Deterioro de cargos diferidos	54,243	33,577
Impuesto a la renta del año	-31,593	-25,399
Participación laboral	-22,687	-18,454
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	-470,206	343,111
Otras cuentas por cobrar	442,496	-1,368
Activos por impuestos corrientes	-8,195	-30,621
Cuentas por pagar comerciales	113,090	-23,075
Otras cuentas por pagar	-1,043,608	253,602
Obligaciones laborales	27,601	-38,754
Pasivos por impuestos corrientes	6,194	19,950
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-766,097	649,233



Eco. Esteban Barra
Gerente General



C.P.A. Soraya Rivadeneira
Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social.-

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.

1.2 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.

1.3 Comisiones ganadas

Corresponden a ingresos por comisiones por la venta de propiedades de proyectos inmobiliarios del Grupo Equinoccio y de proyectos inmobiliarios de promotores no relacionados. Incluye también ingresos por comisiones por la venta de propiedades mediante instrucciones establecidas en contratos de mandato. Las comisiones por venta de propiedades oscilan entre el 4,0% y 5,0% del valor de las propiedades comercializadas.

1.4 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.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Preparación de los estados financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Principios Contables Generalmente Aceptados en el Ecuador y están basados en el costo histórico.

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

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las "NIIF" y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2008, el cronograma de aplicación de las NIIF para Proinmobiliaria será el siguiente:

- 1) Estados financieros de apertura: Corresponden a los primeros estados financieros que se deberán presentar utilizando las disposiciones contenidas en la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 1 de enero del 2011.
- 2) Estados financieros intermedios: Corresponden a los estados financieros que se deberán presentar (para efectos comparativos) utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 31 de diciembre del 2011.
- 3) Estados financieros con base en las NIIF: Corresponden a los estados financieros que se deberán preparar utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. La preparación de estos estados financieros se efectuará a partir del 1 de enero del 2012.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía no ha estimado las diferencias que podrían existir entre los estados financieros emitidos el 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 de conformidad con "NEC" y los estados financieros emitidos a esas mismas fechas de conformidad con "NIIF".

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las "NIIF", en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el "IASB". Por último, la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías en enero del 2011 establece entre otros aspectos importantes, lo siguiente:

- La Compañía deberá aplicar la versión completa de las "NIIF".
- La Junta General de Accionistas deberá aprobar el cronograma de implementación de las NIIF hasta el 31 de mayo del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- El directorio de la compañía o el órgano competente deberá aprobar la conciliación patrimonial al 1 de enero del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- En marzo del 2013, la Junta General de Accionistas deberá aprobar los primeros estados financieros preparados con base NIIF, así como los estados financieros convertidos a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

2.3 Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los presentes estados financieros 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. 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros con base en principios contables generalmente aceptadas.

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 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Los valores incluidos en el rubro cuentas por cobrar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de la prestación de servicios efectuada por la Compañía. Los deudores comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se cobran.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de los valores pendientes de cobro que se encuentran vencidos. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 90 días que se pueden extender hasta 180 días. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

2.6 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en 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 para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Las inversiones en subsidiarias son registradas inicialmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada. Los aumentos o disminuciones de las inversiones son reconocidas en los resultados del periodo que se informa.

2.7 Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada periodo 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 a 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 refleja 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 periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas 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.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Las cuentas por pagar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de las compras de bienes y servicios efectuadas por la Compañía. Las cuentas por pagar comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se pagan.

El periodo de pago promedio de sus cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 120 días. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 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.

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 periodo 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.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

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:

1. 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 periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

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 periodo que se informa cuando 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 periodo 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 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 periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado 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

A partir del 2010, 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 periodo 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) Cálculo del 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 periodo. 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 2011 y 2010, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente en el Ecuador; 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 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo 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 periodo 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

El impuesto a la renta reconocido en los resultados de los periodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado debido a que el valor del anticipo mínimo del impuesto a la renta de esos años fue menor.

2.11 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 no son reconocidos cuando no es probable su recuperación, por ejemplo en el caso de servicios prestados a Fideicomisos inmobiliarios que no han alcanzado el punto de equilibrio

Ingresos por prestación de servicios.-

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos 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 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, contemplan 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.

2.13 Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones efectuados por los accionistas de la Compañía son reconocidos como parte del patrimonio en lugar de un pasivo financiero cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Los aportes no incorporan una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a los aportantes,
- b) Los aportes serán o podrán ser liquidados con acciones de la Compañía
- c) Los recursos recibidos no son de libre disponibilidad de los aportantes.

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 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.

2.16 Resultados acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con principios contables generalmente aceptados. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.17 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 periodo.

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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo	393	393
Bancos	3,545	793,910
<u>Total efectivo y equivalentes</u>	3,938	794,303

4. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cientes no relacionados		347,269	276,468
Cientes relacionados	(1)	483,770	143,339
Ingresos por facturar a clientes no relacionados		111,078	64,225
Ingresos por facturar a clientes relacionadas	(1)	302,963	324,332
Otras cuentas por cobrar	(2)	-	-26,994
Subtotal		1,245,080	781,370
Provisión para cuentas incobrables		(6,494)	(12,990)
<u>Total cuentas por cobrar comerciales</u>		<u>1,238,586</u>	<u>768,380</u>

Los ingresos por facturar correspondieron a comisiones por venta de propiedades que fueron devengados hasta el 31 de diciembre del 2011 y 2010 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 (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.3)

(1) Ver composición en la Nota 15.

(2) Corresponde a valores pendientes de cobro provenientes de la venta de propiedades menos anticipos recibidos de estos clientes

El siguiente es un resumen de los principales movimientos de la provisión para cuentas incobrables durante el 2011 y 2010:

<u>Movimientos de la provisión:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial		12,990	-
Nuevas provisiones		6,390	12,990
Reversión de provisiones		-12,886	-
<u>Total provisión para cuentas incobrables</u>		<u>6,494</u>	<u>12,990</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar de la Compañía:

		Al 31 de diciembre del	
<u>Composición de saldos:</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Relacionadas	(1)	190,601	590,463
Anticipos		37,562	58,548
Impuesto al valor agregado - compras		8,759	4,794
Empleados		7,742	4,302
Deudores varios		3,204	32,257
Subtotal		247,868	690,364

(1) Ver composición en la Nota 15.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes de la Compañía:

		Al 31 de diciembre del	
<u>Composición de saldos:</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la fuente		73,487	65,292
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		73,487	65,292

El siguiente es un resumen de principales movimientos de los activos por impuestos corrientes durante el 2011 y 2010:

		Al 31 de diciembre del	
<u>Movimientos:</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Saldo inicial</u>		65,292	34,671
<u>Incrementos de:</u>			
Retenciones en la fuente		33,594	36,070
Subtotal		98,886	70,741
<u>Disminuciones por:</u>			
Compensación con pasivos por impuestos corrientes		(25,399)	(5,449)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		73,487	65,292

7. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Muebles y enseres	60,519	56,784
Equipo de oficina	39,719	32,253
Equipo de computación	56,087	43,748
Subtotal	156,325	132,785
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	(97,331)	(82,008)
<u>Total activos fijos:</u>	58,994	50,777

El siguiente es un resumen de principales movimientos de los activos fijos durante el 2011 y 2010:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	50,777	59,648
Adiciones	22,178	4,764
Ventas	1,362	0
Depreciación del año	(15,323)	(13,635)
<u>Total activos fijos</u>	58,994	50,777

8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de las inversiones en acciones de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ilam S.A.	(1) 20,000	20,000
Emprolitec	(2) 600	600
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>	20,600	20,600
<u>(-) Provisión por deterioro</u>	-17,618	-
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>	2,982	20,600

- (1) Corresponden al 100% de las acciones del Ilam Ecuador S.A. Estas acciones se muestran a su valor de adquisición menos su deterioro acumulado de US/.17.018 (valor reconocido en otros egresos del estado de resultados).
- (2) Corresponden al 75% de las acciones del Sonovalle Ecuador S.A. Estas acciones se muestran a su valor de adquisición menos su deterioro acumulado de US/.600 (valor reconocido en otros egresos del estado de resultados).

En el año 2009 la Junta General de Accionistas de **Proinmobiliaria** ratificó la fusión por absorción de la Compañía Ilam Ecuador S.A.. A la fecha de emisión del presente informe, la referida fusión está en proceso de legalización.

Durante los años 2011 y 2010 no se han recibido dividendos.

9. CARGOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los cargos diferidos de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remodelaciones	-	50,368
Adecuaciones e instalaciones	-	11,987
Adecuaciones de local "El Recreo"	-	8,250
Consección local "El Recreo"	-	21,887
Licencias y programas	-	31,367
Software de recursos humanos	-	17,690
<u>Total otros activos no corrientes</u>	-	141,549
<u>(-) Provisión por valuación</u>	-	-87,306
<u>Total otros activos no corrientes</u>	-	54,243

El siguiente es un resumen de los principales movimientos de los cargos diferidos durante el 2011 y 2010:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	54,243	80,229
Adiciones	-	7,591
Bajas	-54,243	-
Depreciación del año	-	-33,577
<u>Saldo final</u>	-	54,243

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

A continuación un resumen de las cuentas por pagar comerciales de la Compañía:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores locales		66,741	-
Proveedores locales - relacionados	(1)	29,295	-
Provisiones de costos y gastos incurridos	(2)	136,634	116,567
Otros menores		-	3,013
<u>Total cuentas por pagar comerciales</u>		232,670	119,580

(1) Ver composición en la Nota 15.

(2) Corresponden a comisiones por venta a favor de vendedores que fueron devengados hasta el 31 de diciembre del 2011 y 2010 y que se encuentran pendientes de recibir la factura hasta esas fechas. Se estima que las facturas correspondientes a estas comisiones serán recibidas durante los primeros meses del año siguiente.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar de la Compañía:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes vinculadas	(1)	-	195,422
Anticipos de clientes	(2)	860,969	1,732,560
Retenciones en la fuente		10,346	5,708
Impuesto al valor agregado - ventas		31,319	13,509
Intereses por pagar		-	-
Otras cuentas por pagar		1,346	389
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		903,980	1,947,588

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 15.

(2) Corresponde a anticipos de clientes que adquieren propiedades en los proyectos inmobiliarios del Grupo Equinoccio o de Proyectos inmobiliarios de promotores no relacionados. Debido a que estos recursos no le pertenecen a **Proinmobiliaria**, este dinero es transferido a los promotores de los proyectos en el corto plazo.

12. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales de la Compañía:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones	3,140	2,690
Beneficios legales	20,745	9,995
Seguridad social	21,635	11,122
Participación laboral	22,687	18,454
Otros beneficios	9,142	7,487
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>77,349</u>	<u>49,748</u>

El siguiente es un resumen de los principales movimientos de las obligaciones laborales durante el 2011 y 2010:

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Saldo inicial</u>	49,748	88,502
<u>Incrementos por:</u>		
Gastos de nómina del año	1,433,995	1,091,731
Subtotal	1,483,743	1,180,233
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(1,387,940)	(1,128,671)
Pago de participación laboral	(18,454)	(1,814)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>77,349</u>	<u>49,748</u>

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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 2009, 2010 y 2011 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

Movimientos:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Comisiones ganadas:		
Fideicomiso Plaza del Rancho	228,786	138,064
Makana	48,376	-
Bosques de Auqui Chico	44,054	-
Hospital de los Valles	13,269	-
Entre Bosques	5,239	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	6,950	160,351
Fideicomiso Altos de la Colina	7,037	39,846
Fideicomiso Viñas del Chiche	8,152	47,908
Fideicomiso Senior Suites	-	23,265
Otros menores	3,445	514
Comisiones pendientes de facturar a:		
Bosques de Auqui Chico	60,674	85,142
Viviensa (Proyecto Entre Bosques)	50,000	66,829
Proyecto Navarra	49,327	126,531
Cerros de Cumbayá	39,579	-
Fideicomiso Altos de la Colina	30,749	45,830
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	31,834	-
Consultorios del Hospital de los Valles	20,800	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I Etapa	20,000	-
Total	668,271	734,280

Los saldos pendientes de cobro a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las cuentas por cobrar comerciales) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Viviensa S.A.	400,954	-
Astorgal Cía. Ltda.	45,893	7,075
Emprolitec	15,300	-
Fideicomiso Senior Suites	6,087	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	4,995	-
Carolina Wriqth	4,826	-
Fideicomiso Troje Norte	4,091	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	37,241
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	-	59,333
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	-	27,510
Fideicomiso Senior Suites	-	6,087
Otros menores	1,624	6,093
Comisiones pendientes de facturar a:		
Bosques de Auqui Chico	60,674	85,142
Viviensa (Proyecto Entre Bosques)	50,000	66,829
Proyecto Navarra	49,327	126,531
Cerros de Cumbayá	39,579	-
Fideicomiso Altos de la Colina	30,749	45,830
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	31,834	-
Consultorios del Hospital de los Valles	20,800	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I Etapa	20,000	-
Total cuentas por cobrar comerciales relacionadas	786,733	467,671

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía NO mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar

c) Pasivos por impuestos corrientes

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos corrientes de la Compañía:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos por impuestos corrientes	31,593	25,399
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>31,593</u>	<u>25,399</u>

El siguiente es un resumen de los movimientos de las obligaciones tributarias durante los años 2011 y 2010 es el siguiente:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Saldo inicial</u>	25,399	5,449
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	31,593	25,399
Subtotal	56,992	30,848
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(25,399)	(5,449)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>31,593</u>	<u>25,399</u>

d) Conciliación tributaria

A continuación un resumen de las conciliaciones tributarias de la Compañía:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	151,245	123,029
(-) Participación laboral	(22,687)	(18,454)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	27,782	6,296
(-) Remuneraciones a discapacitados	(24,701)	(9,275)
Base imponible	131,639	101,596
Impuesto a la renta corriente	31,593	25,399
Impuesto a la renta mínimo	19,611	18,044
Pasivo por impuesto corriente	31,593	25,399

14. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las obligaciones financieras a largo plazo de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes relacionadas locales	(1)	160,761	156,107
Total deudas con partes relacionadas a largo plazo		160,761	156,107

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 11

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010, 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.

Honorarios a favor de:		
Walter Wright	38,952	39,000
Miguel Barra	60,525	57,192
Multibusiness	-	36,734
Cristina Moshenek	3,853	6,522
	103,330	139,448

Los saldos pendientes de cobro con partes relacionadas (incluidas en otras cuentas por cobrar) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	72,687	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	55,106	67,108
Fideicomiso Plaza del Rancho	20,641	-
Fideicomiso Altos de la Colina	19,918	-
Fideicomiso Hospisur	14,144	-
Mallmed S.A.	3,924	-
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	2,750	-
Viviensa	-	466,849
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	29,046
Otros menores	1,431	27,460
<u>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</u>	<u>190,601</u>	<u>590,463</u>

Los saldos pendientes de pago a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las cuentas por pagar comerciales) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fideicomiso Rancho San Francisco Flujos	16,000	-
Fideicomiso Rancho San Francisco	6,660	-
Otros menores	6,635	-
<u>Total cuentas por pagar comerciales a relacionadas</u>	<u>29,295</u>	<u>-</u>

Los saldos pendientes de pago a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las otras cuentas por pagar) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inmonace S.A.	-	42,212
Prados de la Hacienda	-	40,064
Fideicomiso del Rancho Flujos	-	21,000
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	-	68,883
Otras menores	-	23,263
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>-</u>	<u>195,422</u>

Los saldos pendientes de pago a largo plazo con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Walter Wright	87,621	84,371
Miguel Barra	73,140	71,736
<u>Obligaciones con relacionadas a largo plazo</u>	<u>160,761</u>	<u>156,107</u>

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

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 2.400 acciones ordinarias de valor nominal US/.1 cada una.

17. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Los aportes para futuras capitalizaciones efectuados por los accionistas de la Compañía por el valor de US/.23 son reconocidos como parte del patrimonio en lugar de un pasivo financiero cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Los aportes no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a los aportantes,
- Los aportes serán o podrán ser liquidado con acciones de la Compañía
- Los recursos recibidos no son de libre disponibilidad de los aportantes.

18. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reserva legal	4,868	4,868
Reserva facultativa	-	-
Reserva de capital	59,070	59,070
<u>Total reservas</u>	<u>63,938</u>	<u>63,938</u>

19. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdidas acumuladas - distribuibles	56,176	79,176
Utilidad del año - distribuibles	96,965	-
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>153,141</u>	<u>79,176</u>

20. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

A continuación un resumen de los ingresos por servicios prestados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Prestación de servicios	2,165,955	1,768,163
Otros ingresos ordinarios	32,184	50,892
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>2,198,139</u>	<u>1,819,055</u>

21. COSTOS OPERATIVOS.-

A continuación un resumen de los costos por servicios prestados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones al personal	775,506	576,607
Comisiones	94,706	78,951
Publicidad y promociones	-	19,281
Otros menores	8,955	4,668
<u>Total costos operacionales</u>	<u>879,167</u>	<u>679,507</u>

22. GASTOS DE VENTA.-

A continuación un resumen de los gastos de venta de la Compañía:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones al personal	273,179	225,890
Otros menores	1,391	1,622
<u>Total gastos de venta</u>	<u>274,570</u>	<u>227,512</u>

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS.-

A continuación un resumen de los gastos administrativos de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones al personal	362,623	270,780
Honorarios profesionales	187,037	168,816
Depreciaciones	15,323	13,635
Amortizaciones	27,489	33,578
Deterioro de activos	6,390	12,990
Mantenimiento y reparación	7,634	8,264
Arrendamientos	74,769	69,582
Promoción y publicidad	91,230	55,861
Gastos de gestión	12,939	8,199
Telecomunicaciones, energía y agua potable	35,454	34,335
Impuestos, contribuciones y otros	12,724	21,001
Otros menores	41,927	91,966
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>875,539</u>	<u>789,007</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.

25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 20 de abril del 2012 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 serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.