

Exp. 47430

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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.

Proinmobiliaria - Proinmobiliaria S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

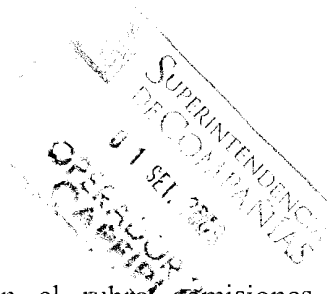
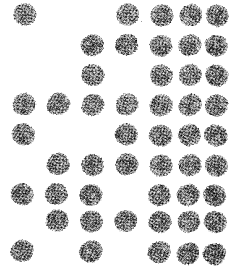
A los señores Accionistas de:

Proinmobiliaria S.A.

7 de agosto del 2009

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo mencionado en los párrafos 3 a 5, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. 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 encuentra afectado por estos cambios.
4. 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.

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



5. 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.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en los párrafos 3 a 5, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.
7. 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. 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

**BcgBusiness 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 2008 y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	2008	2007
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		110,385	174,834
Cuentas por cobrar		1,851,960	1,815,190
Comisiones por cobrar	3	1,082,895	1,327,084
Partes vinculadas	14	570,492	253,630
Anticipos a promotores inmobiliarios		39,662	32,583
Anticipos a empleados y vendedores		59,248	27,604
Impuestos anticipados	13 b)	53,064	40,235
Otras cuentas por cobrar	4	56,578	153,812
Provisión cuentas incobrables	3	-9,979	-19,758
Inventarios	5	70,000	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,032,345	1,990,024
 INVERSIONES EN ACCIONES	6	 98,600	 20,000
 ACTIVOS FIJOS	7	 66,191	 40,007
 CARGOS DIFERIDOS	8	 81,698	 7,618
 TOTAL ACTIVOS		 2,278,834	 2,057,649


Ing. Esteban Barra Marcel
Representante legal

	Nota:	2008	2007
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Anticipo recibido de terceros		-	-
Cuentas por pagar		2,091,122	1,860,358
Comisiones por pagar	9	70,722	287,412
Partes vinculadas	14	114,096	157,390
Proveedores	10	192,646	366,700
Promotores de proyectos inmobiliarios	11	1,713,658	1,048,856
Obligaciones laborales	12	42,914	22,678
Obligaciones fiscales	13 c)	56,278	52,856
TOTAL PASIVO		2,190,314	1,935,892
PATRIMONIO			
Capital social	15	88,520	121,757
Aportes para futuras capitalizaciones		2,400	2,400
		23	23
Reserva legal	2 j)	4,868	4,868
Reserva facultativa		16,687	16,687
Reserva de capital	2 k)	59,070	59,070
Resultados Acumulados		-61,813	-17,795
Utilidad del ejercicio		67,285	56,504
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,278,834	2,057,649


C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

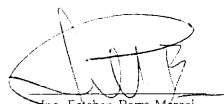
	<u>Nota:</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Comisiones ganadas:			
Proyectos inmobiliarios de terceros	1 b)	949,995	1,360,249
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinoccio	1 b)	243,753	644,484
Contratos de mandato	1 b)	177,070	210,391
Ingresos no operacionales	1 b)	206,731	235,245
Ingresos para promoción de proyectos		97,857	101,650
Ingresos por evaluación de clientes		51,127	66,547
Ingresos por desistimientos		9,143	37,137
Otros ingresos		48,604	29,911
Total comisiones ganadas		1,577,549	2,450,369
Costos operativos de:			
Proyectos inmobiliarios de terceros		-337,191	-1,037,195
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinoccio		-80,200	-206,359
Contratos de mandato		-114,801	-148,218
Costos provenientes de ingresos no operacionales		-155,697	-153,851
Costos para promoción de proyectos		-99,079	-102,223
Costos de evaluación de clientes		-37,874	-42,273
Otros costos		-18,744	-9,355
Total costos operativos		-687,889	-1,545,623
Utilidad operativa			
Proyectos inmobiliarios de terceros		612,804	323,054
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinoccio		163,553	438,125
Contratos de mandato		62,269	62,173
Ingresos no operacionales		51,034	81,394
Total utilidad operativa		889,660	904,746
Gastos administrativos		-781,754	-801,365
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral		107,906	103,381
Participación laboral		-16,186	-15,507
Impuesto a la renta		-24,435	-31,370
Utilidad (perdida) neta		67,285	56,504
Utilidad (perdida) neta		67,285	56,504
Número de acciones ordinarias en circulación		800	800
Utilidad (Pérdida) Neta por acción		84.10625	70.63000

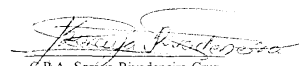

Ing. Esteban Barra Marcel
Representante legal


P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

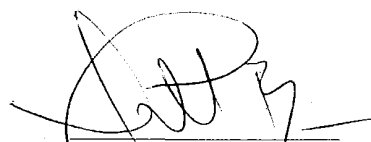
	<u>Capital</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reservas legal</u>	<u>Reservas facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006	2.400	23	4.868	16.687	59.070	-134.909	111.011	59.150
Reclasificación de las utilidades del año 2006 a la cuenta resultados acumulados						111.011	-111.011	-
Distribución de dividendos						-7.000		-7.000
Ajustes efectuados durante el 2007 con cargo a los resultados de años anteriores						13.103		13.103
Pérdida neta del ejercicio							56.504	56.504
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007	2.400	23	4.868	16.687	59.070	-17.795	56.504	121.757
Reclasificación de las utilidades del año 2007 a la cuenta resultados acumulados						56.504	-56.504	-
Distribución de dividendos						-100.000		-100.000
Ajustes efectuados durante el 2007 con cargo a los resultados de años anteriores						-522		-522
Pérdida neta del ejercicio							67.285	67.285
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007	2.400	23	4.868	16.687	59.070	-61.813	67.285	88.520

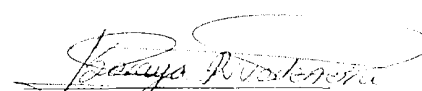

Ing. Esteban Barra Marcel
Representante legal


C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto de clientes	2.264.664	2.061.473
Efectivo pagado por comisiones a vendedores	(904.579)	(1.272.233)
Efectivo pagado a proveedores	(708.532)	(193.441)
Efectivo recuperado de proyectos administrados por la compañía	657.723	177.826
Efectivo pagado por obligaciones fiscales	(389.313)	(481.876)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(308.509)	(317.027)
Efectivo neto provistode (pagado) de partes vinculadas	(360.156)	(325.978)
Efectivo proveniente de otros ingresos	(522)	13.103
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	250.776	-338.153
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones (disminuciones) de inversiones en acciones	-78.600	-
Adiciones (disminuciones) de activos fijos	-45.600	-21.536
Adiciones de cargos diferidos	-91.025	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	(215.225)	(21.536)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	-100.000	-7.000
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	(100.000)	(7.000)
Flujos de efectivo netos del año	(64.449)	(366.689)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	174.834	541.523
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	110.385	174.834

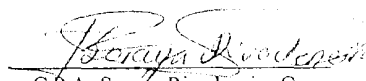

 Ing. Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
 Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: COMPROBACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad/Pérdida neta del año	67.285	56.504
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Ingresos devengados no facturados	(585.136)	-
Costos devengados no facturados	208.565	-
Depreciación de activos fijos	19.416	9.883
Amortización de cargos diferidos	16.945	4.848
Provisión de cuentas incobrables	-	10.180
Ajustes a resultados de años anteriores	(522)	13.103
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	548.366	(62.644)
Inventarios	(70.000)	-
Anticipo recibido de clientes	-	(181.278)
Cuentas por pagar	22.199	(164.415)
Obligaciones laborales	20.236	1.670
Obligaciones fiscales	3.422	(26.004)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>250.776</u>	<u>-338.153</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones (disminuciones) de inversiones en acciones	-78.600	-
Adiciones (disminuciones) de activos fijos	-45.600	-21.536
Adiciones de cargos diferidos	-91.025	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<u>(215.225)</u>	<u>(21.536)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	-100.000	-7.000
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<u>(100.000)</u>	<u>(7.000)</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>(64.449)</u>	<u>(366.689)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>174.834</u>	<u>541.523</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>110.385</u></u>	<u><u>174.834</u></u>


 Ing. Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
 Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008

Abreviaturas usadas:

US\$/. - Dólares estadounidenses.

Proinmobiliaria - Proinmobiliaria S.A.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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 2008 y 2007:

<u>Entidad</u>		<u>Valor</u> <u>2007</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)	949.995	60,2%	1.360.249	55,5%
Proyectos inmobiliarios del Grupo Equinocc	(2)	243.753	15,5%	644.484	26,3%
Contratos de mandato	(3)	177.070	11,2%	210.391	8,6%
Otros ingresos		206.731	13,1%	235.245	9,6%
TOTAL		1.577.549		2.450.369	

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 en que se devenga 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 2008 y 2007 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) **Cambios contables -**

Contabilización de ingresos

Para la emisión de los estados financieros del año 2007, **Proinmobiliaria** adoptó las siguientes políticas contables: a) el registro de sus ingresos por comisiones en la medida en que los servicios por comercialización de bienes inmuebles son prestados, y, b) el registro de las comisiones a favor de sus vendedores (incluido en el rubro costos operativos) 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.

Proinmobiliaria 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 encuentra afectado por estos cambios en políticas contables.

m) 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.

NOTA 3 - COMISIONES POR COBRAR

Composición:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Comisiones ganadas pendientes de facturar	(1)	436.636	623.871
Fideicomiso San Felipe del Pinar		166.578	215.116
Fideicomiso Senios Suites		153.947	-
Clientes particulares de mandato	(2)	86.974	75.975
Proyecto inmobiliario San Geminiano		70.391	71.547
Encargo Fiduciario Hospital de los Valles		22.370	25.828
Fideicomiso Portal Santa		15.429	31.828
Bankers International Realty		-	26.425
Innovar S.A.		12.819	24.688
Fideicomiso Aquarius		25.285	24.605
Proyector S.A.		-	21.738
Proyecto Inmobiliario Pinar de la Sierra		-	21.063
Monasterio Plaza		-	15.441
Fideicomiso Cielito Linda		-	10.012
Artec Group S.A.		-	10.002
Fideicomiso Rincon del Valle		16.575	-
Otros menores		75.891	128.945
TOTAL		1.082.895	1.327.084

- (1) Corresponden a comisiones por venta de bienes inmuebles que fueron prestados hasta el 31 de diciembre del 2008 y 2007 y que no fueron facturados hasta esas fechas. Se estima que estas comisiones serán facturadas durante los primeros meses del año siguiente de su contabilización (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>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial	19.758	9.578
Nuevas provisiones	-	10.180
Baja de cuentas por cobrar	-9.779	-
Saldo final	9.979	19.758

NOTA 4 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Espinosa Pachano Constructores	-	46.000
Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles	-	23.000
Sommerfield	22.902	22.902
Cheques devueltos en gestion de cobro	4.486	20.783
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	10.000
Otros menores	29.190	31.127
TOTAL	56.578	153.812

NOTA 5 - INVENTARIOS

El saldo del rubro inventarios al 31 de diciembre del 2008 asciende a US/.70.000. Este valor corresponde únicamente a un departamento en Tonsupa que un cliente entregó a **Proinmobiliaria** como parte de pago por la compra de otra propiedad. La Administración de la compañía estima vender este activo durante el año 2009

NOTA 6 - INVERSIONES TEMPORALES

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	(1)
Ilam Ecuador S.A.	(2)	100%	20.000	-	20.000	(1)
TOTAL					98.600	

Composición al 31 de diciembre del 2007:

<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>
Itam Ecuador S.A.	(2)	100%	20.000	-	20.000	(1)
TOTAL					20.000	

- (1) Inversiones registradas al costo de adquisición
(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1 literal c)

NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

Composición al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas / retiros</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Saldos finales</u>	<u>tasa de dep.</u>
Equipos de cómputo	26.117	12.097	-	-	38.214	33%
Equipos de oficina	8.041	27.935	-2.006	-1.500	32.470	10%
Muebles y enseres	48.465	7.574	-	-3.441	52.598	33%
TOTAL	82.623	47.606	-2.006	-4.941	123.282	
Depreciación acumulada	(42.616)	(19.416)	-	4.941	-57.091	
TOTAL	40.007	28.190	(2.006)	-	66.191	

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas / retiros</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Saldos finales</u>	<u>tasa de dep.</u>
Equipos de cómputo	22.973	3.144	-	-	26.117	33%
Equipos de oficina	5.727	2.314	-	-	8.041	10%
Muebles y enseres	32.387	16.078	-	-	48.465	33%
TOTAL	61.087	21.536	-	-	82.623	
Depreciación acumulada	(32.733)	(9.883)	-	-	-42.616	
TOTAL	28.354	11.653	-	-	40.007	

NOTA 8 – CARGOS DIFERIDOS

Composición al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas / retiros</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Saldos finales</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	1.638	20.249	-	-	21.887	20%
Licencias y programas	22.823	2.158	-	-	24.981	20%
Software recursos humanos	-	10.000	-	-	10.000	20%
TOTAL	36.448	91.025	-	-	127.473	
Amortización acumulada	(28.830)	(16.945)	-	-	-45.775	
TOTAL	7.618	74.080	-	-	81.698	

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas / retiros</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Saldos finales</u>	<u>tasa de amort.</u>
Remodelaciones	-	-	-	-	-	20%
Adecuaciones e instalaciones	11.987	-	-	-	11.987	20%
Adecuaciones local el Recreo	-	-	-	-	-	20%
Consección local el Recreo	1.638	-	-	-	1.638	20%
Licencias y programas	22.823	-	-	-	22.823	20%
Software recursos humanos	-	-	-	-	-	20%
TOTAL	36.448	-	-	-	36.448	
Amortización acumulada	(23.982)	(4.848)	-	-	-28.830	
TOTAL	12.466	-4.848	-	-	7.618	

NOTA 9 - COMISIONES POR PAGAR

Composición:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Comisiones por pagar (pendientes de recibir la factura)	(1)	60.065	245.025
Otros menores		10.657	42.387
TOTAL		70.722	287.412

- (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 10 - PROVEEDORES

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Greenfields	69.434	79.644
Promotores Hospital de los Valles	30.000	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	60.000
Cuentas por liquidar	600	52.290
El Portal Inmobiliarios S.A.	45.252	50.098
Encargo fiduciario Hospital de los Valles	-	26.318
CTH	1.836	27.789
Walter Wright	19.439	19.439
Viviensa S.A.	-	18.087
Otros menores	26.085	33.035
TOTAL	192.646	366.700

NOTA 11 - PROMOTORES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Promotores Hospital de los valles	418.050	183.618
Plaza del Rancho	176.207	220.851
Pinar de la Sierra	172.622	127.026
Navarro	105.565	-
Stephamie	94.094	-
Kyros	94.002	-
Torre Tame	71.766	-
Cerros de Cumbaya	52.769	-
Portal Santa Mónica	37.483	33.542
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	32.372	-
San Gabriel de Quitumbe	24.521	-
Ribera de la Hacienda	23.432	23.432
Livorno	20.711	25.147
Prados de la Hacienda	12.483	12.483
Valencia	11.959	-
Portal de la Hacienda	10.000	-
Arupos de la Hacienda	9.882	-
Astorgal Cía Ltda.	9.650	-
Bosques de la Ribera	1.899	63.152
Monticello	17.820	32.076
Ibiza	-	30.270
Ceara	-	16.845
Monasterio Plaza	-	14.250
Portal Carolina	-	13.496
Depósitos de mandato	77.726	83.567
Depósitos pendientes	130.396	66.419
Otros menores	108.249	102.682
TOTAL	1.713.658	1.048.856

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 los primeros meses del año siguiente.

NOTA 12 – OBLIGACIONES LABORALES

Composición al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos finales</u>
Remuneraciones	-	174.193	(172.197)	1.996
Beneficios legales	2.460	25.678	(25.084)	3.054
Seguridad social	2.040	45.725	(30.616)	17.149
Participación laboral	15.507	16.186	(15.507)	16.186
Otros beneficios (1)	2.671	50.777	(48.919)	4.529
TOTAL	22.678	312.559	(292.323)	42.914

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos finales</u>
Remuneraciones	-	142.848	(142.848)	-
Beneficios legales	2.306	14.481	(14.327)	2.460
Seguridad social	5.509	38.197	(41.666)	2.040
Participación laboral	13.193	15.507	(13.193)	15.507
Otros beneficios (1)	-	92.157	(89.486)	2.671
TOTAL	21.008	303.190	(301.520)	22.678

(1) Corresponde a beneficios por seguro médico, comisariato, uniformes, movilización, alimentación, bono navideño y otros.

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 al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente				
Año 2008	-	28.791	-	28.791
SUBTOTAL	-	28.791	-	28.791
Crédito tributario de IVA:				
IVA en compras (1)	40.235	154.187	(170.212)	24.210
Retenciones de IVA (1)	-	63	-	63
SUBTOTAL	40.235	154.250	-170.212	24.273
TOTAL	40.235	183.041	-170.212	53.064

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente				
Año 2008	-	19.250	(19.250)	-
Año 2007	14.274	-	(14.274)	-
SUBTOTAL	14.274	19.250	-33.524	-
Crédito tributario de IVA:				
IVA en compras (1)	42.601	198.934	(201.300)	40.235
Retenciones de IVA (1)	-	6.918	(6.918)	-
SUBTOTAL	42.601	205.852	-208.218	40.235
TOTAL	56.875	225.102	-241.742	40.235

- (1) Las compensaciones del IVA crédito fiscal se efectuaron con el IVA generado en ventas de conformidad con disposiciones tributarias vigentes

c) **Obligaciones fiscales registradas**

Composición al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente:				
Retenciones en la fuente	15.294	884	(12.079)	4.099
Retenciones de IVA	12.723	123.987	(130.989)	5.721
IVA en ventas	12.719	206.432	(197.128)	22.023
Impuesto a la renta	12.120	24.435	(12.120)	24.435
TOTAL	52.856	355.738	-352.316	56.278

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente:				
Retenciones en la fuente	4.021	91.145	(79.872)	15.294
Retenciones de IVA	3.954	114.456	(105.687)	12.723
IVA en ventas	44.014	204.171	(235.466)	12.719
Impuesto a la renta	26.871	31.370	(46.121)	12.120
TOTAL	78.860	441.142	-467.146	52.856

d) **Conciliación tributaria**

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	107.906	103.382
(-) Participación laboral	-16.186	-15.507
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	6.022	37.607
Base imponible del impuesto a la renta	97.742	125.482
Impuesto a la renta del año	24.435	31.370

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2008 y 2007, 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>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos en Proyectos del Grupo Equinoccio		
Ingresos provisionados:		-
Arupos de la Hacienda	137.218	-
Fideicomiso Senior Suites	36.662	311.268
Hosmesur S.A.	21.035	-
Astorgal S.A.	20.708	-
Fideicomiso Rincon del Valle	-	87.914
San Felipe del Pinar	-	32.177
Cunucbamba	-	3.480
Rancho San Francisco	17.041	-
Hospisur S.A.	8.014	-
Senior Suites	-	147.508
Hospital de los Valles	-	37.373
Cunucbamba	-	17.187
Arupos de la Hacienda II	-	7.577
Otros menores	3.075	-
TOTAL	243.753	644.484

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos 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	-
TOTAL	41.427	-

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Honorarios por servicios pagados		
Multibusiness S.A.	37.862	-
Walter Wright	48.000	-
TOTAL	85.862	-

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Compra de acciones		
Tecocel	78.600	-
TOTAL	78.600	-

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas		
Fideicomiso Hospital de los Valles	282.399	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	80.358	33.808
Fideicomiso Arupos I	50.520	68.082
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.	15.912	-
Multibusiness S.A.	11.706	55.000
Gridcon S.A.	10.929	20.000
Encargo Fiduciario Hospital de los Valles	9.000	-
Viviensa S.A.	6.102	24.454
Rivermiles S.A.	-	50.423
Otros menores	-	1.863
TOTAL	570.492	253.630

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas por pagar a relacionadas		
Walter Wright	114.096	114.096
Miguel Barra	-	43.294
TOTAL	114.096	157.390

Composición:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Otras cuentas por cobrar			
Fideicomiso San Felipe del Pinar	(1)	166.578	215.116
Fideicomiso Senior Suites	(1)	153.947	-
Encargo Hospital de los Valles	(1)	22.370	25.828
Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles	(2)	-	23.000
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	(2)	-	10.000
TOTAL		342.895	273.944

- (1) Valores incluidos en el rubro comisiones por cobrar del componente Cuentas por cobrar
(2) Valores incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar del componente Cuentas por cobrar

Composición:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Otras cuentas por pagar			
Promotores Hospital delos Valles	(3)	30.000	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	(3)	-	60.000
Encargo Hospital de los Valles	(3)		26.318
Walter Wright	(3)	19.439	19.439
Viviensa S.A.	(3)		18.087
Promotores Hospital de los Valles	(4)	418.050	183.618
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	(4)	32.372	-
Astorgal	(4)	9.650	
TOTAL		<u>509.511</u>	<u>307.462</u>

(3) Valores incluidos en el componente Proveedores

(4) Valores incluidos en el componente Promotores de proyectos inmobiliarios

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 - RECLASIFICACIONES

Los estados financieros adjuntos correspondientes al año 2007 incluyen las siguientes reclasificaciones efectuadas fuera de libros contables para efectos de la declaración del impuesto a la renta

	Valor según registros contables	reclasificaciones	Valor según estados financieros adjuntos
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Comisiones por cobrar	1.462.084	135.000	1.327.084
Anticipos a promotores inmobiliarios	2.036.501	2.003.918	32.583
Otras cuentas por cobrar	185.399	<u>31.587</u>	153.812
		2.170.505	
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Proveedores	398.287	31.587	366.700
Promotores de proyectos inmobiliarios	3.219.361	<u>2.138.918</u>	1.048.856
		2.170.505	

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (7 de agosto del 2009) 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.