

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO 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

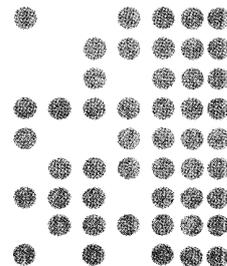
Abreviaturas usadas:

USD/. - Dólares estadounidenses.

Proequinoccio - Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.

Punto de equilibrio - Corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o fideicomiso mercantil a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.





A los Accionistas de **PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.**

4 de mayo del 2012

Estados financieros auditados

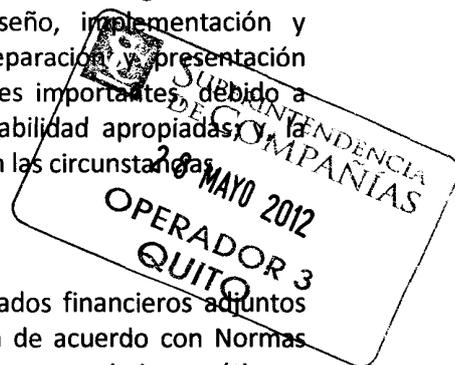
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 no han sido auditados.

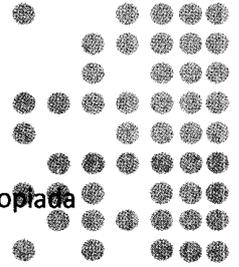
Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. 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.

Responsabilidad del auditor independiente

3. 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.
4. 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.





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

Salvedad por desviación a principios contables.

6. Durante el año 2010, la Compañía adquirió el 100% de las acciones de las compañías Inmonace S.A. e Inmobiliaria Palatina Inmopalatina S.A. como paso previo a la fusión por absorción mencionada en el párrafo 8. Informamos que los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 no fueron consolidados con las compañías adquiridas, por lo tanto, estos estados financieros no son comprobables con los emitidos al 31 de diciembre del 2011

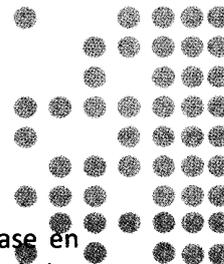
Opinión del auditor independiente

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos mencionados en el párrafo 6, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Equinoccio Proequinoccio 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 esta fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos relevantes

8. Con fecha 6 de julio del 2011, Proequinoccio inscribió en el Registro Mercantil una escritura de fusión por absorción de las compañías Inmonace S.A. e Inmobiliaria Palatina Inmopalatina S.A. Derivados de la fusión, la Compañía incorporó en sus estados financieros activos por US/.101.525, pasivos por US/.149.590 y un patrimonio negativo de US/.48.065 (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4).
9. 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.





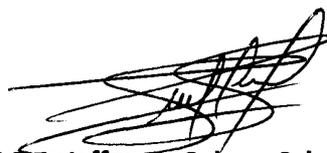
10. Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. prepara sus estados financieros con base en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de su operación y flujos de efectivo de Promotora Equinoccio Proequinoccio 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

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

Bcg Business Consulting Group

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



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



PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO 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>Nota:</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	292.466	168.759
Deudores comerciales	4	176.689	148.725
Otras cuentas por cobrar	5	1.788.435	949.858
Activos por impuestos corrientes	6	23.325	8.843
Proyectos en desarrollo	7	175.228	16.056
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.456.143	1.292.241
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en derechos fiduciarios	8	33.755	112.180
Inversiones en subsidiarias y asociadas	9	-	317.780
TOTAL ACTIVOS		2.489.898	1.722.201

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	48.247	-
Cuentas por pagar comerciales	11	359.076	80.454
Otras cuentas por pagar	12	1.505.624	989.282
Obligaciones laborales	13	57	71
Pasivos por impuestos corrientes	14	23.707	42.725
TOTAL PASIVO		1.936.711	1.112.532
PASIVO A LARGO PLAZO			
Obligaciones financieras a largo plazo	15	191.227	-
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	16	276.391	412.564
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		85.569	197.105
Capital social	18	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	19	140.000	-
Reservas	20	82.130	28.560
Resultados acumulados	21	-137.361	167.745
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.489.898	1.722.201



Sra. Alison Carolina Wright Salvador
Representante Legal



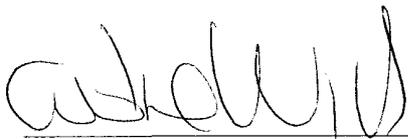
C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
Contadora

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

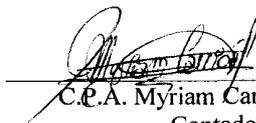
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios	22	382.317	147.489
Costos operativos	23	-151.553	-50.959
Utilidad bruta		230.764	96.530
Gastos Administrativos	24	-63.307	-29.215
Utilidad operativa		167.457	67.315
Otros ingresos		14.851	-
Otros egresos		-44.692	-
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		137.616	67.315
Impuesto a la renta		-23.707	-17.968
Utilidad (Pérdida) neta integral total		113.909	49.347

Cálculo de la ganancia por acción:

Utilidad atribuible a las acciones ordinarias	113.909	49.347
Número de acciones ordinarias en circulación	800	800
Ganancia por acción básica	142,3863	61,6838



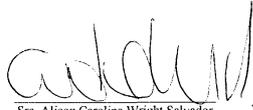
Sra. Alison Carolina Wright Salvador
 Representante Legal



C.P.A. Myriam Carrión Naranjo
 Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
 ESTADO DE EVOLUCIÓN 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	800	-	208	1.705	26.647	118.398	-	147.758
Revaluación de inversiones en derechos fiduciarios								
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							49.347	49.347
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	800	-	208	1.705	26.647	118.398	49.347	197.105
Aportes para futuras capitalizaciones		140.000						140.000
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						49.347	-49.347	-
Fusión por absorción de la compañía Inmonace S.A.			39.415		14.135	-347.980		-294.430
Fusión por absorción de la compañía Inmobiliaria Palatina Inmopalatina Cía. Ltda.					20	-71.035		-71.015
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							113.909	113.909
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	800	140.000	39.623	1.705	40.802	-251.270	113.909	85.569


 Sra. Alison Carolina Wright Salvador
 Representante Legal


 C.P.A. Myriam Carrión Naranjo
 Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO 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	706.958	496.712
Efectivo pagado a proveedores	-460.409	-98.007
Efectivo pagado por obligaciones laborales	-24.103	-34.497
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	-285.752	-255.265
Efectivo recibido por dividendos	5.603	-
Efectivo pagado por intereses	-13.659	-
Efectivo pagado por impuesto a la renta	-57.207	-18.727
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	-21.785	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-150.354	90.216
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo procedente de la venta de inversiones en instrumentos de patrimonio	78.425	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-104.328
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	-47.665	-264.988
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	30.760	-369.316
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo procedente de obligaciones financieras cp	48.247	-
Efectivo procedente de obligaciones financieras lp	191.227	-
Efectivo procedente de partes vinculadas	-	412.564
Efectivo utilizado para el pago de partes vinculadas	-136.173	-
Efectivo procedente de aportes para futuras capitalizaciones	140.000	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	243.301	412.564
Flujos de efectivo netos del año	123.707	133.464
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	168.759	35.295
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	292.466	168.759



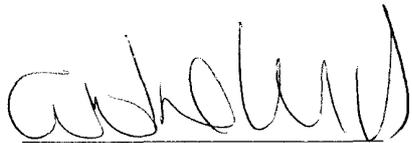
Sra. Alison Carolina Wright Salvador
Representante Legal



C.P.A. Myriam Carrión Naranjo
Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO 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)	137.616	67.315
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Impuesto a la renta del año	-23.707	-17.968
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	-27.964	-137.759
Otras cuentas por cobrar	-838.577	-460.152
Activos por impuestos corrientes	-14.482	-6.309
Proyectos en desarrollo	-159.172	230.899
Cuentas por pagar comerciales	278.622	-735
Otras cuentas por pagar	516.342	409.370
Obligaciones laborales	-14	5
Pasivos por impuestos corrientes	-19.018	5.550
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-150.354	90.216



Sra. Alison Carolina Wright Salvador
 Representante Legal



C.P.A. Myriam Carrión Naranjo
 Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Abreviaturas usadas:

USD/.	-	Dólares estadounidenses.
Proequinoccio	-	Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.
Punto de equilibrio	-	Corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o fideicomiso mercantil a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.

**PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento, objeto social y reformas importantes a su estatuto social.-

La compañía Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. fue constituida el 31 de junio de 1995 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil).

El objeto social de la compañía incluye las siguientes actividades:

- Compra, venta, manejo, organización, explotación, construcción a través de terceros, negociación, desarrollo, etc. de proyectos y negocios mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, sea mediante sistemas fiduciarios, de construcción al costo o cualquier otro mecanismo de financiamiento y/o fomento.
- Ejecutar cuantos actos, contratos y operaciones civiles y de comercio sean permitidos por la ley y guarden relación con el objeto social, pudiendo asociarse a compañías constituidas o a constituirse con un objeto similar o complementario al suyo.
- La compra, venta, intermediación etc., de derechos acciones o participaciones. Complementariamente podrá dedicarse a la compra, venta y negociación en general de comercio interno, importaciones y exportaciones de bienes partes y piezas.

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 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.

1.4 Fusión por absorción registrada en el 2011.

Con fecha 6 de julio del 2011, Proequinoccio inscribió en el Registro Mercantil una escritura de fusión por absorción de las compañías Inmonace S.A. e Inmobiliaria Palatina Inmopalatina S.A. A continuación un resumen de los activos, pasivos y cuentas de patrimonio que se incorporaron a los registros contables de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Inmonace S.A.</u>	<u>Inmobiliaria Palatina Cía. Ltda.</u>
Activos:		
Efectivo y equivalentes	-	-
Otras cuentas por cobrar	72,357	2,196
Activos por impuestos corrientes	10,864	5,282
Inversiones a largo plazo	10,826	-
Total activos financieros corrientes	94,047	7,478
Pasivos y patrimonio:		
Otras cuentas por pagar	63,628	78,093
Partes relacionadas a largo plazo	7,869	-
Obligaciones laborales	-	-
Patrimonio:		
Capital social	(1) 316,980	400
Reservas	53,550	20
Resultados acumulados	-347,980	-71,035
Total pasivos financieros corrientes	94,047	7,478
Activos netos adquiridos	-	-

(1) Estos valores fueron eliminados con las inversiones en subsidiarias y asociadas que la Compañía mantenía con estas empresas en sus registros contables

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 Proequinoccio 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 podría aplicar las "NIIF" para las Pymes.
- 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 30 días que se pueden extender hasta 90 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 Proyectos en desarrollo.-

En este rubro se registran los desembolsos efectuados por la Compañía durante la fase inicial de los proyectos inmobiliarios hasta que dichos proyectos alcancen su punto de equilibrio. Una vez alcanzado el punto de equilibrio, la totalidad de los desembolsos efectuados en los proyectos inmobiliarios son transferidos a un Fideicomiso y/o promotores del proyecto.

Los promotores inmobiliarios han autorizado que Proequinoccio recaude anticipos de clientes y realice los pagos que se requieran hasta que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario.

El punto de equilibrio corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o Fideicomiso encargado a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.

2.7 Inversiones en derechos fiduciarios –

Las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a la participación que le corresponde a Proequinoccio sobre las aportaciones y beneficios que reporten los Fideicomisos que administran proyectos inmobiliarios.

Las inversiones en derechos fiduciarios 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, aún cuando su participación sea negativa.

Los aumentos o disminuciones de las inversiones son reconocidas en los resultados del periodo que se informa.

2.8 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.

2.9 Inversiones en asociadas

Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que son mantenidas por la Compañía con el ánimo de ejercer influencia significativa (pero no el control o control conjunto) de la entidad receptora de la inversión. La influencia en la toma de decisiones relacionadas con políticas financieras y operativas de la Compañía en que se invierte son evidencias de la existencia de entidades asociadas.

Las inversiones en asociadas 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.

2.10 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 réverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 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 período 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.

2.12 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.

2.13 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 periodo 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.

2.14 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.

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

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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:

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bancos		141,486	14,275
Inversiones a corto plazo	(1)	150,980	154,484
TOTAL		292,466	168,759

(1) Corresponden a inversiones que vencieron el febrero del 2012 y estuvieron sujetos a la tasa de interés del 4,7% anual

4. DEUDORES COMERCIALES

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

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes no relacionados		2,089	-
Clientes relacionados	(1)	174,600	148,725
Subtotal		176,689	148,725

(1) Ver composición en la Nota 17.

La Compañía no ha constituido una provisión para cuentas incobrables.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes vinculadas	(1) 1,169,895	534,220
Anticipos a proveedores	(2) 556,548	373,857
Impuesto al valor agregado - compras	61,839	41,628
Otros menores	153	153
TOTAL	1,788,435	949,858

(1) Ver composición en la Nota 17.

(2) Incluye principalmente los siguientes anticipos entregados para la compra de inmuebles: i) US/.260.000 al Proyecto Makana, ii) US/.104.578 a Astorgal, y iii) US/.92.406 al Fideicomiso Plaza del Rancho.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la fuente	8,305	1,911
Anticipos del impuesto a la renta	15,020	6,932
TOTAL	23,325	8,843

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Saldo inicial</u>	8,843	2,534
<u>Adiciones del año por:</u>		
Retenciones en la fuente	8,305	1,911
Anticipos del impuesto a la renta	15,020	6,932
Subtotal	32,168	11,377
<u>Compensaciones con:</u>		
Pasivos por impuestos corrientes	(8,843)	(2,534)
Subtotal	(8,843)	(2,534)
TOTAL	23,325	8,843

7. PROYECTOS EN DESARROLLO

A continuación un resumen de los proyectos en desarrollo de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proyecto Cerros de Cumbaya	165,314	16,056
Inventarios	9,914	-
TOTAL	175,228	16,056

8. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación un resumen de las inversiones en derechos fiduciarios de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fideicomiso Hospisur	(1)	-13,883	9,893
Fideicomiso Cartera Inmobiliaria	(2)	43,638	98,787
Fideicomiso Vinas del Chiche	(3)	2,000	2,000
Fideicomiso Cerros de Cumbayá	(4)	1,500	-
Fideicomiso Hacienda La Paz	(5)	500	1,500
TOTAL		33,755	112,180

- (1) Fideicomiso Hospisur: dedicado al Proyecto Hospital el Sur. La Compañía es propietaria del 50% de los derechos fiduciarios.
- (2) Fideicomiso Cartera Inmobiliaria: dedicado a la administración de cartera proveniente de la venta de bienes inmuebles. La Compañía es propietaria del 78.44% de los derechos fiduciarios.
- (3) Fideicomiso Viña del Chiche: dedicado a la urbanización de lotes de terreno en la Urbanización Viña del Chiche ubicado en el sector de Tumbaco de la ciudad de Quito. La Compañía es propietaria del 50% de los derechos fiduciarios.
- (4) Fideicomiso Cerros de Cumbayá: dedicado a la urbanización de lotes de terreno en la Urbanización Cerros de Cumbayá ubicado en el sector de Cumbayá de la ciudad de Quito. La Compañía es propietaria del 40% de los derechos fiduciarios.
- (5) Fideicomiso Hacienda La Paz: dedicado a la urbanización de lotes de terreno en el Proyecto Rancho Chaullabamba ubicado en la ciudad de Cuenca. La Compañía es propietaria del 33.3% de los derechos fiduciarios.

El siguiente es un resumen de principales movimientos de las inversiones en derechos fiduciarios durante el 2011 y 2010:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	112,180	7,852
Adiciones	8,757	106,328
Participación en los resultados	(6) (16,182)	-
Disminuciones	(71,000)	(2,000)
Saldo final	33,755	112,180

- (6) Corresponde a ingresos por valuación de derechos fiduciarios por US/.14.851 incluido en el rubro otros ingresos y a pérdidas por valuación de derechos fiduciarios por US/.30.233 incluido en el rubro otros egresos

9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

A continuación un resumen de las inversiones en subsidiarias y asociadas de la Compañía:

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inmonace S.A.	(1)	-	316,980
Inmobiliaria Palatina Inmopalatina Cía. Ltda.	(2)	-	400
Hosmesur S.A.	(3)	-	400
Inmobiliaria Navarra S.A.	(4)	-	-
TOTAL		-	317,780

- (1) Inmonace S.A.: Compañía sin operaciones que perteneció en un 100% a Proequinoccio y que posteriormente fue fusionada con la Compañía. (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4.)
- (2) Inmobiliaria Palatina Inmopalatina S.A.: Compañía sin operaciones que perteneció en un 100% a Proequinoccio y que posteriormente fue fusionada con la Compañía. (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4.)
- (3) Hosmesur S.A.: dedicado al Proyecto en desarrollo denominado Hospital de Médicos del Sur. Proequinoccio es propietaria del 50% de las acciones de esta compañía.
- (4) Inmobiliaria Navarra S.A.: dedicado a la ejecución del proyecto inmobiliario Navarra ubicado en Sangolquí. Proequinoccio es propietaria del 50% de las acciones de esta compañía.

El siguiente es un resumen de principales movimientos de las inversiones en subsidiarias y asociadas durante el 2011 y 2010:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	317,780	52,792
Adiciones	400	317,780
Dividendos recibidos	-	-
Participación en los resultados	(1) (800)	-
Eliminación por fusión por absorción	(2) (317,380)	-
Ventas	-	(52,792)
Saldo final	-	317,780

- (1) Corresponde a ingresos por valuación de derechos fiduciarios por US/.14.851 incluido en el rubro otros ingresos y a pérdidas por valuación de derechos fiduciarios por US/.30.233 incluido en el rubro otros egresos.
- (2) Valores eliminados al efectuad la fusión por absorción mencionada en la Nota 1.4

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Bancos locales:</u>			
Banco Proamerica S.A.	(1)	48,247	-
Subtotal		48,247	-

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 15.

11. 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		327,789	5,959
Proveedores locales - relacionados	(1)	31,287	74,495
TOTAL		359,076	80,454

(1) Ver comentarios adicionales en las Notas 17

12. 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)	505,150	155,227
Anticipos de clientes	(2)	979,216	626,611
Retenciones en la fuente		19,085	78
Otras cuentas por pagar		2,173	207,366
TOTAL		1,505,624	989,282

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 17.

(2) Corresponde a anticipos recibidos de clientes de los proyectos inmobiliarios mencionados en la Nota 2.6. Estos anticipos son transferidos posteriormente a los promotores de los proyectos inmobiliarios.

13. 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>
Seguridad social	57	71
TOTAL	57	71

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

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	71	66
Gastos de nómina del año	369,786	380,052
TOTAL	369,857	380,118
Pagos de nómina del año	(349,528)	(349,015)
Pago de participación laboral	(20,272)	-31,032
TOTAL	57	71

14. 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.

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) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, 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	23,707	42,725
TOTAL	23,707	42,725

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

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	42,725	37,175
Impuesto a la renta corriente	23,707	42,725
Subtotal	23,707	42,725
Compensación con activos por impuestos corrientes	(8,843)	(2,534)
Pagos efectuados en el año	(33,882)	(34,641)
Subtotal	(42,725)	(37,175)
Saldo final	23,707	42,725

d) **Conciliación tributaria**

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

<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	137,616	67,315
(-) Participación laboral	-	-
(-) Amortización de pérdidas fiscales	(34,403)	-
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	(14,851)	-
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	10,418	4,556
Base imponible	98,780	71,871
Impuesto a la renta corriente	23,707	17,968
Impuesto a la renta mínimo	2,398	6,932
Pasivo por impuesto corriente	23,707	17,968

Durante el año 2011, la compañía reliquidó y pagó el impuesto a la renta del año 2008 por el valor de US/.24.757. Este valor fue provisionado en años pasados.

15. **OBLIGACIONES FINANCIERAS 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>
<u>Bancos locales y otros</u>		
Banco Proamerica (1)	239,474	-
(-) Porción corriente deuda a largo plazo		
Banco Proamerica	(48,247)	-
Subtotal	191,227	-

- (1) Corresponde a un préstamo recibido a 5 años plazo y sujeto a la tasa de interés del 9.7% anual. Este crédito se obtuvo para la compra de un inmueble a la compañía Makana, el mismo que se encuentra hipotecado a favor del Banco.

16. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las deudas con partes relacionadas a largo plazo de la Compañía:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Relacionados locales	(1)	276,391	412,564
TOTAL		276,391	412,564

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 17.

17. 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.

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos facturados a:		
Multibusiness S.A.	125,000	-
Fideicomiso Viña del Chiche	-	79,564
Otros menores	12,746	12,395
Total	137,746	91,959
Pagos efectuados a:		
Proinmobiliaria S.A.	5,862	3,662
Otros menores	1,180	1,244
	7,042	4,906

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son equiparables a otras transacciones efectuadas con terceros.

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:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Incluido en deudores comerciales</u>		
Fideicomiso Plaza del Rancho	133,000	-
Fideicomiso Altos de la Colina	41,300	-
Multibusiness S.A.	-	60,194
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	60,157
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	9,723
Miguel Barra (accionista)	-	6,978
Otros menores	300	11,673
TOTAL	174,600	148,725

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:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Incluido en otras cuentas por cobrar</u>		
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	334,561	399,390
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	130,845	134,451
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	192,932	-
Viviensa S.A.	178,456	-
Fideicomiso Viñas del Chiche	161,204	-
Fideicomiso Hacienda La Paz	69,026	-
Astorgal Cía. Ltda.	46,399	-
Multibusiness S.A.	31,100	-
Promotores del Hospital de los Valles	21,567	-
Otros menores	3,805	379
TOTAL	1,169,895	534,220

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:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales</u>		
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	18,920	-
Esteban Barra	7,466	-
Carolina Wright	2,481	5,866
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	52,375
Inmobiliaria Codimca S.A.	-	11,422
Otros menores	2,420	4,832
TOTAL	31,287	74,495

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>
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Proyecto Pachosalas	186,568	-
Proinmobiliaria S.A.	60,101	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	46,875	-
Segurvivienda S.A.	98,000	-
Fideicomiso Troje Norte	113,606	-
Viviensa S.A.	-	86,834
Proinmobiliaria S.A.	-	68,393
TOTAL	505,150	155,227

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>
<u>Obligaciones con relacionadas a largo plazo</u>		
Walter Wright	276,391	412,564
TOTAL	276,391	412,564

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

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal US/.1 cada una.

19. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2011 los aportes para futuras capitalizaciones ascendieron a US/.140.000. La Administración de la Compañía estima que estos valores serán capitalizados durante el año 2012

20. 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	39,623	208
Reserva facultativa	1,705	1,705
Reserva de capital	40,802	26,647
Saldo final	82,130	28,560

21. 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	(137,361)	167,745
Saldo final	(137,361)	167,745

22. 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	364,633	90,784
Otros ingresos ordinarios	17,684	56,705
Saldo final	382,317	147,489

23. 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>
Proyecto Inmobiliarios	148,361	50,959
Otros menores	3,192	-
Total	151,553	50,959

24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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>
Honorarios profesionales	36,023	6,683
Impuestos y contribuciones	8,209	2,266
Remuneraciones al personal	3,817	3,470
Gastos no deducibles	10,418	4,556
Mantenimiento y reparaciones	588	9,618
Otros menores	4,252	2,622
Total	63,307	29,215

25. 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.

26. 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.