

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Informe de los auditores independientes	
Estados de situación financiera	
Estados de resultados y otros resultados integrales	
Estados de cambios en el patrimonio	
Estados de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros separados	

Abreviaturas usadas:

Compañía / Proequinocio	-	Promotora Equinocio Proequinocio S.A.
NIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de
PCGA previos	-	Información Financiera
US\$	-	Principios contables generalmente aceptados previos
	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.
 6 de junio del 2014

Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, 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 separados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 17 de mayo del 2013 emitimos nuestro informe que contiene una opinión con una salvedad relacionada a que no estuvo disponible para nuestra revisión los estados financieros auditados de las entidades donde la Compañía ha efectuado inversiones a largo plazo.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados:

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados 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 separados 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 separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados 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 separados, 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 separados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

A los señores accionistas de:
Proinmobiliaria S.A.
6 de junio del 2014
Continuación:

Limitaciones a nuestro alcance:

4. Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$49,806.26 e inversiones en asociadas por el valor de US\$9,274.41. Las inversiones en subsidiarias y asociadas se muestran a su costo de adquisición. Con estos antecedentes informamos que no estuvo a nuestra disposición para nuestra revisión los estados financieros auditados de las entidades receptoras de estas inversiones.

5. Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran activos financieros (clasificados como préstamos y cuentas por pagar) y pasivos financieros que se muestran en los estados financieros adjuntos a su valor nominal. La "NIC-39: Instrumentos financieros - reconocimiento y medición" establece que estos instrumentos financieros deben medirse a su costo amortizado determinado como base la tasa de interés efectiva y el plazo estimado de recuperación y/o pago del instrumento. La Administración de la Compañía no ha efectuado un análisis detallado para establecer los intereses implícitos no reconocidos en los estados financieros adjuntos.

6. Durante el año 2013, Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. procedió a liquidar anticipadamente sus inversiones en el proyecto inmobiliario Makana, derivado del cual la Compañía recibió activos y pasivos por el valor de US\$1,929,262.00. En esta transacción se liquidaron cuentas por cobrar que las compañías del Grupo Equinoccio Proequinoccio S.A. mantenían a esa fecha por el valor de US\$984,658.00. Con estos antecedentes informamos que no estuvo disponible para nuestra revisión toda la información relacionada con los anticipos, préstamos y aportaciones que las compañías del Grupo Equinoccio efectuaron al proyecto inmobiliario Makana.

Opinión del auditor independiente:

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivado de los asuntos mencionados en los párrafos 4 a 6, los estados financieros separados 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 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos relevantes:

8. De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada aplicando el método de participación para medir sus inversiones en asociadas. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.

9. Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en subsidiarias que principalmente corresponden a Fideicomisos que administran proyectos inmobiliarios. Por lo tanto, Promotora Equinoccio S.A. debe preparar estados financieros consolidados con sus subsidiarias. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.

Informe de cumplimiento tributario:

10. 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

[Signature]

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Abreviaturas usadas:

Compañía / Proequinoccio	-	Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	-	International Accounting Standard Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS

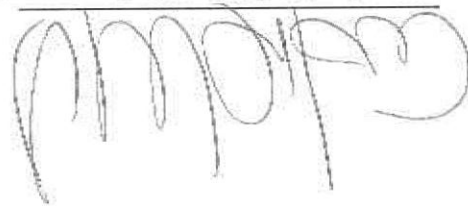
ACTIVOS CORRIENTES	
6	Efectivo y equivalentes
7	Deudores comerciales
8	Otras cuentas por cobrar
9	Activos por impuestos corrientes
10	Activos no corrientes disponibles para la venta
11	Otros activos corrientes
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	
ACTIVOS NO CORRIENTES	
12	Cuentas por cobrar largo plazo
13	Activos fijos
14	Inversiones en asociadas
15	Inversiones en subsidiarias
16	Activos por impuestos diferidos
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	
TOTAL ACTIVOS	

Nota: Al 31 de diciembre del:
2013 2012

6	101,707,05	59,558,11
7	545,152,42	-
8	3,232,561,76	1,085,828,35
9	12,342,12	7,539,71
10	377,911,60	265,890,74
11	226,905,83	546,461,15
12	-	287,275,32
13	5,782,59	-
14	11,168,00	1,168,00
15	57,911,67	57,911,67
16	3,659,42	36,124,44
	78,521,68	382,479,43
	4,575,102,46	2,347,757,49

PASIVOS Y PATRIMONIO	
PASIVOS CORRIENTE	
17	Obligaciones financieras
18	Acreedores comerciales
19	Otras cuentas por pagar
20	Obligaciones laborales
21	Pasivos por impuestos corrientes
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	
PASIVOS NO CORRIENTES	
22	Obligaciones financieras a largo plazo
23	Deudas con partes relacionadas a largo plazo
24	Pasivos por impuestos diferidos
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	
TOTAL PASIVOS	
PATRIMONIO (véase Estado Adjunto)	
25	Capital social
26	Aportes para futuras capitalizaciones
27	Reservas
28	Resultados acumulados
TOTAL PATRIMONIO	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	

Carolina Wright Salvador
Representante legal



C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
Contadora general



17	88,337,78	42,432,96
18	404,922,47	219,684,07
19	3,383,516,71	1,688,159,08
20	73,11	64,52
21	25,007,30	12,021,43
22	377,319,07	112,798,07
23	-	70,427,73
24	377,319,07	5,609,88
	4,279,176,44	2,151,197,74
25	800,00	800,00
26	140,000,00	140,000,00
27	41,328,68	41,328,68
28	113,797,34	14,431,07
	289,926,02	196,959,75
	4,575,102,46	2,347,757,49

PROMOTORA EQUINOCIO PROQUINOCIO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:
2013
2012

Ingresos ordinarios	29	310,018,53	153,937,54
Utilidad bruta		310,018,53	153,937,54
Gastos Administrativos	30	(166,079,39)	(63,448,74)
Utilidad operativa		143,939,16	90,488,80
Otros Ingresos	31	13,321,39	247,052,30
Otros egresos	32	(6,031,84)	(160,147,08)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		151,228,71	177,394,02
Impuesto a la renta	21	(51,862,44)	(21,079,93)
Utilidad (Pérdida) Neta		99,366,27	156,314,09
Utilidad (Pérdida) neta integral total		99,366,27	156,314,09
Garancias (pérdidas) por acción		124,21	195,39


Carolina Wright Salvador
Representante legal


C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
Contadora general

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales
Utilidad (pérdida) neta del año 2012

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales
Aumento (disminución) de capital social
Utilidad (pérdida) neta del año 2013

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados		Resultados acumulados		Total patrimonio neto
			Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Reserva de capital	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	
	800.00	140.000,00	39.622,92	1.705,76	(751.270,27)	40.801,55	(45.322,70)	113.908,40	40.245,56
			-		113.908,40			(113.908,40)	
								156.314,09	156.314,09
	800.00	140.000,00	39.622,92	1.705,76	(137.361,87)	40.801,55	(45.322,70)	156.314,09	196.559,75
					156.314,00			(156.314,09)	-
								99.366,77	99.366,77
	800.00	140.000,00	39.622,92	1.705,76	18.952,22	40.801,55	(45.322,70)	99.366,27	295.926,02


Carolina Wright Salvador
Representante legal


C.P.A. Myriam Carrion Muriano
Corresponsable General

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

Efectivo procedente de clientes
Efectivo pagado a proveedores
Efectivo pagado por obligaciones laborales
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto
Efectivo pagado por intereses
Efectivo recibido por intereses
Efectivo pagado por impuesto a la renta
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos

Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

Efectivo utilizado para la compra de activos fijos
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en asociadas
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias

Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

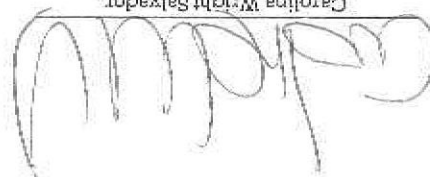
Efectivo procedente de obligaciones financieras cp
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp
Efectivo procedente de obligaciones financieras lp
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras lp
Efectivo utilizado para el pago de partes vinculadas

Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las

Flujos de efectivo netos del año

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año

Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año


Carolina Wright Salvador
Representante legal

Al 31 de diciembre del:
2013
2012

189,184.88	(106,158.28)	159,184.88
(344,862.43)	723,441.42	(344,862.43)
(7,276.50)	(4,906.97)	(7,276.50)
5,027.36	(672,062.85)	5,027.36
(158,779.01)	(7,012.96)	(158,779.01)
150,777.31	-	150,777.31
(7,921.84)	(18,823.84)	(7,921.84)
88,211.49	12,997.94	88,211.49
(69,516.55)	(69,516.55)	(107,857.43)
(118,332.60)	(10,000.00)	(118,332.60)
-	-	(4,761.08)
(128,332.60)	(5,119.08)	(128,332.60)
45,904.82	-	(3,814.19)
264,821.00	-	-
-	(78,428.91)	-
(70,427.73)	(38,887.96)	(78,428.91)
239,898.09	(120,131.08)	(120,131.08)
42,148.94	(232,907.59)	(232,907.59)
39,598.11	292,463.70	292,463.70
101,707.05	59,558.11	59,558.11

C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
Contadora general

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	99,366.27	156,314.09
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	529.15	-
Varitaciones en el impuesto a la renta diferido	26,855.14	9,058.51
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(543,152.42)	152.62
Otras cuentas por cobrar	(2,146,733.41)	110,104.97
Activos por impuestos corrientes	(4,802.41)	15,785.46
Otros activos corrientes	319,555.32	(381,146.72)
Otros activos no corrientes	287,275.32	56,470.39
Cuentas por pagar comerciales	185,238.40	4,180.64
Otras cuentas por pagar	1,695,357.63	(17,229.67)
Obligaciones laborales	8.59	7.76
Pasivos por impuestos corrientes	12,985.87	(11,685.58)
Otros pasivos corrientes	-	(49,669.92)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(69,516.35)	(107,657.45)


Carolina Wright Salvador
Representante legal


C.P.A. Myriam Carrión Naranjo
Contadora general

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 20 de julio de 1995 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre Promotora Equinocio Proequinocio S.A.

La última modificación a los estatutos sociales de la Compañía se efectuó el 12 de diciembre del 2013, con el objetivo de modificar su objeto social al mencionado en la Nota 1.2

1.2 Objeto social.

Los estatutos de la Compañía establecen que su objeto social incluye la gerencia, desarrollo, control, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanos. Para el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá desarrollar Fideicomisos que los utilizará como mecanismos de control en la gerencia, desarrollo, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanos.

A la fecha de emisión de los "estados financieros separados" adjuntos, la Compañía se dedica principalmente a la promoción de proyectos inmobiliarios que son administrados principalmente por Fideicomisos donde posee una participación significativa o a través de compañías subsidiarias y asociadas

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es el Lote 5 de la Avenida Eugenio Espejo 24-10 y Avenida Interoceánica ubicada en la Vía Tanda en la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Proyectos inmobiliarios bajo el control de la Compañía:

A continuación un resumen de los Fideicomisos que administran los proyectos inmobiliarios bajo el control de la Compañía:

Proyecto	Ubicación	Participación en el proyecto	Avance estimado del proyecto	Año terminado de estimación	Objetivo	Año	
						Avance	2014
1. Fideicomiso Centros de Cumbayá	Cumbayá	40%	32.00%	2014	Lección: 40 terreno		
2. Fideicomiso Villa del Cacha	Yumbeco	80%	38.00%	2014	Lección: 48 terreno		
3. Fideicomiso Plaza del Rancho	Tanda	50%	1.00%	2014	Construcción de 30 obras, 60 locales comerciales, 20 casa y 13 departamentos		
4. Fideicomiso Melaree	Cumbayá	60%	38.00%	2014	Lección: 1 terreno		
5. Fideicomiso Constructora El Bodevales	Cumbayá	60%	38.00%	2014	Construcción de 88 consultorios y 2 locales comerciales		
6. Fideicomiso Carrera Amblate	No aplica	37%	No aplica	2014	Recuperación de cartera de proyectos inmobiliarios antiguos		
7. Fideicomiso Hospital del Sur	Sur de Quito	30%	0.00%	2018	Str. operaciones curative el 2018		
8. Fideicomiso Hacienda La Paz	Cuevas	30%	0.00%	2018	Str. operaciones curative el 2018		

1.5 Compañías en las que Proequinocio ejerce influencia significativa:

A continuación un resumen de las compañías en las que Proequinocio ejerce influencia significativa:

Participación en el proyecto	Avance estado del proyecto	Año estimado de terminación	Objetivo	1.6 Proyectos en desarrollo:			
				Ubicación	proyecto	23%	
				Valle de Tumbaco	Fidelcomiso Arroyos de la Hacienda: Bapa I Bapa IV Fidelcomiso Arroyos de la Hacienda II	100%	100%
				Los Chillos	100%	100%	100%
				2014	Construcción 53 casas y 20 locales comerciales	100%	100%
				2014	Construcción 148 casas	100%	100%
				2014	Construcción 107 casas	100%	100%
				2014	Construcción 14 casas y 18 locales comerciales	100%	100%
				No aplica	100%	100%	100%
				2016	Levantación de 77 cercas	100%	100%
				No aplica	100%	100%	100%
				2013	Sin operaciones durante el 2013	100%	100%
				2013	Sin operaciones durante el 2013	100%	100%

Como promotor de proyectos inmobiliarios, Proequinocio tiene una participación sobre los beneficios o las pérdidas que se obtengan al liquidar los proyectos administrados por los Fidelcomisos mencionado en la Nota 1.4.

Adicionalmente, Proequinocio mantiene el compromiso de proveer recursos financieros hasta que los proyectos inmobiliarios alcancen su punto de equilibrio o cuando dichos proyectos lo requieran. El punto de equilibrio corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplan las facultades a la compañía y/o Fidelcomiso encargado a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.

Con base en el compromiso mencionado en el párrafo anterior, la Compañía realiza desembolsos durante la fase inicial de los proyectos inmobiliarios los mismos que son registrados en el rubro "proyectos en desarrollo" del activo corriente. Cuando los proyectos inmobiliarios alcanzan su punto de equilibrio, la Compañía transfiere los desembolsos efectuados hasta ese momento a los Fidelcomisos que administran dichos proyectos.

Cuando los proyectos no alcanzan el punto de equilibrio, los desembolsos efectuados hasta ese momento son reconocidos como pérdidas en el periodo en que se conocen.

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía mantiene como proyectos en desarrollo principalmente el Proyecto Mellares.

1.7 Liquidación de inversiones del Proyecto Makana

Durante el año 2013, Promotora Equinocio Proequinocio S.A. procedió a liquidar anticipadamente sus inversiones en el proyecto inmobiliario Makana, derivado del cual la Compañía recibió activos y pasivos por el valor de US\$1,929,262.00. En esta transacción se liquidaron cuentas por cobrar que las compañías del Grupo Equinocio mantenían a esa fecha por el valor de US\$994,658.00.

A continuación un detalle de los activos y pasivos recibidos en la liquidación anticipada del Proyecto inmobiliario Makana:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición de saldos:		Saldos	
Activos:			
Efectivo y equivalentes		3,834	
Deudores comerciales	(1)	471,731	
Activos intangibles: Terrenos	(2)	1,002,504	
Activos intangibles: Construcciones	(3)	451,193	
Total activos financieros corrientes		1,928,262	
Pasivos y patrimonio:			
Otras cuentas por pagar		994,658	
Partes relacionadas	(4)	834,604	
No relacionados	(5)	834,604	
Total pasivos financieros corrientes		1,929,262	

- (1) Corresponde a deudores comerciales provenientes de la venta de inmuebles.
- (2) Corresponde a derechos de compra de terrenos a favor de la Compañía que posteriormente fueron vendidas a partes no relacionadas
- (3) Corresponde a derechos de compra de construcciones a favor de la Compañía que posteriormente fueron vendidas a partes no relacionadas
- (4) Corresponde a cuentas por pagar a Compañías del Grupo Equinocio que posteriormente fueron liquidadas con anticipos, aportes y préstamos efectuados al Proyecto Makana.
- (5) Corresponde a cuentas por pagar a Hoteles de la Sierra (compañía no relacionada) que corresponde a la diferencia entre los activos y pasivos transferidos.

1.8 Precios de transferencia

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de "precios de transferencia" cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes. Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

La Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". La Compañía tampoco ha contratado profesionales independientes para la elaboración de un estudio y/o anexo de precios de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros separados.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros separados de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada aplicando el método de participación para medir sus inversiones en asociadas. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Los estados financieros separados mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros separados adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2013 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros separados. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19	Mejoras. Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al	1 de julio del 2014
NIC-36	Mejoras. Revelación de montos recuperables de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC-39	Mejoras. Razones para interrumpir la contabilización de coberturas	1 de enero del 2014
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y	1 de enero del 2015
CIMIF-21	pasivos financieros Gravámenes. Aclara los criterios de reconocimiento de un pasivo y sus	1 de enero del 2014
	revelaciones	
	Mejoras anuales del ciclo 2010 - 2012	1 de julio del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2011 - 2013	1 de julio del 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros separados

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

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 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieren de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiera en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros 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.

d) Préstamos y cuentas por cobrar.

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo. Muestra el efectivo disponible de la Compañía.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre los servicios prestados es de 30 a 120 días.
- (iii) Otras cuentas por cobrar. Representadas principalmente por préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del período sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieren de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior de pasivos financieros medidos al costo

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros 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

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

(i) Obligaciones financieras plazo: Corresponden a préstamos obtenidos en entidades del sistema financiero ecuatoriano que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado.

(ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El periodo de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 90 días que se pueden extender hasta 120 días.

(iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Activos no corrientes disponibles para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

2.8 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes incluyen los costos incurridos por la Compañía en proyectos inmobiliarios en desarrollo, mientras el proyecto alcanza su punto de equilibrio (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6.)

2.9 Activos fijos

a) Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

c) Depreciación

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo	Tasas
Muebles y enseres	10%

La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 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.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.11 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 en los estados financieros separados a su valor de costo. Los estados financieros completos miden las inversiones en asociadas al costo y disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada. El resultado del período en los estados financieros completos incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

2.12 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada período 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 el 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 período sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser revertidas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.13 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 a los empleados de la Compañía corresponden a beneficios corto plazo.

Los beneficios corto plazo corresponden a aquellos que la Compañía estima liquidar en el término de 12 meses siguientes al cierre del período 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.

2.14 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período 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 durante el año 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:

La legislación tributaria vigente establece que 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) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. 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 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% respectivamente; 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) Cálculo 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 período 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.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

2.15 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles

- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos se realizará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas de impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.16 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devenguen.

Ingresos por la prestación de servicios:

Los ingresos por servicios prestados (comisiones y otros) son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, iii) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.17 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles 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 separados 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.

2.18 Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones son reconocidos cuando la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió efectuar el aporte o cuando la esencia del instrumento financiero evidencia un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los aportes para futuras capitalizaciones se reconocen al valor razonable de los activos recibidos y son dados de baja cuando: i) Son devueltos por decisión mayoritaria de la Junta General de Accionistas, o, ii) cuando se inscribe en el Registro Mercantil la culminación del incremento del capital social de la Compañía.

2.19 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.

2.20 Reserva facultativa

Las reservas facultativas corresponden a apropiaciones de resultados que por decisión de la Junta General de Accionistas fueron transferidas a esta cuenta patrimonial. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.21 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del período que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del período que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.22 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros separados en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF 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 separados y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones. En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones 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.

Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de la revisión y en periodos futuros. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos:

Como se describen en la Nota 2.9, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Valoración de inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos han sido valuados al costo determinado con base en los requerimientos de la "NIC-27: Estados Financieros Separados" y "NIC-28: Inversiones en asociadas".

En la valuación de estas inversiones se considera las proyecciones financieras de los resultados que se espera obtener al liquidar estas inversiones. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras efectuadas al cierre del año 2013 determinaron que el importe recuperable de estas inversiones no supera su valor en libros.

- (c) Deterioro de activos no financieros y otros activos:
- El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.12.

- (d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:		31 de diciembre del	
		2013	2012
Activos financieros corrientes:			
Efectivo y equivalentes	101,707.05	59,538.11	-
Deudores comerciales	543,152.42	-	-
Otras cuentas por cobrar	2,863,845.67	703,596.32	763,154.43
Total activos financieros corrientes:	3,010,705.14	763,154.43	287,278.32
Activos financieros no corrientes:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	1,050,429.75
Total activos financieros	3,010,705.14	1,050,429.75	287,278.32
Pasivos financieros corrientes:			
Obligaciones financieras a corto plazo	88,337.78	42,432.96	-
Acreeedores comerciales	404,922.47	208,974.43	-
Otras cuentas por pagar	1,925,362.67	389,576.48	-
Total pasivos financieros corrientes:	2,418,622.92	640,983.87	-
Pasivos financieros no corrientes:			
Obligaciones financieras a largo plazo	377,319.07	112,798.07	-
Partes relacionadas a largo plazo	-	70,427.73	-
Total pasivos financieros	2,795,941.99	824,209.67	-
Posición neta de instrumentos financieros	214,763.15	226,220.08	-
Posición neta de instrumentos financieros corto plazo	592,082.22	122,170.56	-

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

5.

GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios no significativos en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumibles durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para servicios con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía presta sus servicios a clientes relacionados. Las ventas se realizan a plazos que fluctúan entre 30 y 120 días plazo. La Administración de la Compañía evalúa de manera continua la situación financiera de sus clientes para establecer cupos y plazos máximos de crédito.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 muestran activos financieros que superan los pasivos financieros en US\$592,082.22 (2012: US\$122,170.56). Los resultados del año 2013 y 2012, así como obligaciones financieras adquiridas durante el año que se informa contribuyeron significativamente para mantener esta posición financiera. Durante el año 2013 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Con los antecedentes expuestos, la Administración informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2014

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 6,5% del activo total. El restante 93,5% de los activos totales proviene principalmente de las siguientes partidas: i) obligaciones financieras a corto y largo plazo que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano, ii) financiamiento recibido de acreedores comerciales que no devengan costos financieros y tienen vencimientos entre 30 y 120 días plazo, iii) préstamos recibidos de los accionistas que no devengan costos financieros y que fueron reconocidos contablemente como pasivos a la vista en el rubro otras cuentas por pagar, iv) préstamos recibidos de partes relacionadas que fueron reconocidos contablemente en el rubro otras cuentas por pagar y que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano, vi) anticipos recibidos de clientes que no devengan costos financieros y que fueron reconocidos contablemente en el rubro otras cuentas por pagar, vii) pasivos por impuestos corrientes que no devengan costos financieros y que serán cancelados en abril del siguiente periodo contable, y viii) otras cuentas por pagar menores que incluyen obligaciones tributarias por pagar no vencidas.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:			
Efectivo por depositar	-	2013	2012
Bancos locales	101,707.05	59,553.11	5.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	101,707.05	59,553.11	

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de deudores comerciales:

Composición de saldos:			
Clientes no relacionados locales	(1)	532,889.87	2013
Clientes relacionados locales	(2)	12,262.55	2012
Subtotal		545,152.42	-

(1) Corresponde a cartera proveniente de la liquidación de la inversión en el proyecto Makana mencionado en la Nota 1.7
 (2) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de los deudores comerciales al 31 de diciembre del 2013 corresponden principalmente a cartera no vendida

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2013 y 2012 no se han registrado movimientos en la provisión para cuentas incobrables.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:			
Relacionadas	(1)	2,256,150.64	2013
No relacionadas		66,695.03	2012
Anticipos a proveedores	(2)	881,303.65	586,334.39
Impuesto al valor agregado - compras		28,412.44	76,261.93
Total otras cuentas por cobrar		3,232,561.76	367,058.60
			56,173.43
			1,083,828.35

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 3.
 (2) Corresponde principalmente a anticipos para la compra de una oficina por el valor de US\$604,117.81, anticipo para compra de derechos fiduciarios de los Fideicomisos Arupos de la Hacienda Uno y Arupos de la Hacienda II por el valor de US\$209,875.54.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Retenciones en la fuente	5,286.19	4,193.91	
Anticipos del impuesto a la renta	7,053.93	3,345.80	
Total activos por impuestos corrientes	12,342.12	7,539.71	

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Saldo inicial	7,539.71	23,325.17	
Incrementos de:			
Retenciones en la fuente	4,943.86	1,115.16	
Anticipos del impuesto a la renta	7,053.93	3,345.80	
Subtotal	19,539.50	27,786.13	
Disminuciones por:			
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(7,197.38)	(20,246.42)	
Total activos por impuestos corrientes	12,342.12	7,539.71	

10. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

A continuación un resumen de los activos no corrientes disponibles para la venta:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Terrenos	20,322.42	-	
Edificaciones	357,589.18	265,890.74	
TOTAL	377,911.60	265,890.74	

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran activos no corrientes disponibles para la venta por el valor de US\$377,911.60 que corresponden a terrenos y edificios que fueron recibidos por la Compañía en la liquidación de las inversiones en el Proyecto inmobiliario Makana (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.7)

La Compañía procedió a clasificar estos inmuebles como parte de los activos no corrientes disponibles para la venta considerando que al 31 de diciembre del 2013 se cumplían las siguientes condiciones:

- a) A esa fecha la Administración de la Compañía había diseñado un plan debidamente estructurado y bajo su control para la venta de estos inmuebles.
- b) Se esperaba que la recuperación del valor en libros de estos derechos provengan principalmente a través de la venta y no a través de su uso continuo.

La Administración de la Compañía estimó que estos activos serán vendidos durante el año 2014

11. PROYECTOS EN DESARROLLO

A continuación un resumen de los proyectos en desarrollo:

Composición de saldos:	
	Al 31 de diciembre del
	2013
	2012
Proyecto Cerros de Cumbayá	26.16
Proyecto Consultorios II Hodevalles	51.13
Proyecto Mellares	226,828.54
	-
Total otros activos corrientes	226,905.83
	546,461.16

(1) Ver información adicional en la Nota 1.6

12. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran cuentas por cobrar a largo plazo por el valor de US\$287,275.32 que corresponden a saldos con partes relacionadas. Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 3.3.

13. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:	
	Al 31 de diciembre del
	2013
	2012
Muebles y enseres	6,311.74
	-
Subtotal	6,311.74
(-) Depreciación acumulada	(529.15)
	-
Total activos fijos:	5,782.59
	-

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:	2013	2012
Adiciones	6,311.74	-
Depreciación del año	(629.15)	-
Total activos fijos	5,782.59	-

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS

A continuación un resumen de las inversiones en asociadas:

Composición de saldos:

Composición de saldos:	2013	2012
Al 31 de diciembre del		
Servicios de Medicina Prepagada Sermedipre S.A. (1)	10,000.00	-
Inmobiliaria Navarra Innonavarra S.A. (2)	400.00	400.00
Hospital del Sur Hosmesur S.A. (2)	400.00	400.00
Inmobiliaria Rivermiles S.A. (2)	184.00	184.00
Inmobiliaria Cielo InnoCielo S.A. (2)	184.00	184.00
Total inversiones en asociadas	11,168.00	1,168.00

(1) Corresponde a aportes para futuras capitalizaciones de la compañía Servicios de Medicina Prepagada Sermedipre S.A.. Los aportes de la Compañía ascenderán a US\$50,000.00 en el año 2014 a cambio del 10% de total de las acciones de esta empresa.

(2) Corresponde a las inversiones mencionadas en la Nota 1.5.

Movimientos de las inversiones en asociadas:

Durante los años 2013 y 2012 no han existido movimientos significativos en las inversiones en subsidiarias.

Movimientos:

Movimientos:	2013	2012
Saldo inicial	1,168.00	800.00
Adiciones	10,000.00	368.00
Total inversiones en asociadas	11,168.00	1,168.00

Al 31 de diciembre del

15. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de las inversiones en subsidiarias:

Composición de saldos:			Al 31 de diciembre del	
			2013	2012
Fideicomiso Cartera Inmobiliaria	(1)	25,787.26	25,787.26	25,787.26
Fideicomiso Hospisur	(1)	16,350.00	16,350.00	16,350.00
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	(1)	9,274.41	9,274.41	9,274.41
Fideicomiso Viña del Chiche	(1)	2,000.00	2,000.00	2,000.00
Fideicomiso Mellares	(1)	2,000.00	2,000.00	2,000.00
Fideicomiso Plaza del Rancho	(1)	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Fideicomiso Consultos II Hodevalles	(1)	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Fideicomiso Hacienda La Paz	(1)	500.00	500.00	500.00
Total inversiones en subsidiarias		57,911.67	57,911.67	57,911.67

(1) Corresponde a las inversiones mencionadas en la Nota 1.5.

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

Durante los años 2013 y 2012 no han existido movimientos en las inversiones en subsidiarias.

16. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$3,659.42 (2012: US\$36,124.44) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas					2013	
Saldo inicial	109,577.18	Adiciones	-	Disminuciones	(103,877.18)	Saldo final
Impuestos implícitos en otras cuentas por cobrar	58,324.82	-	-	(41,891.03)	-	16,633.73
Pérdidas fiscales	-	-	-	(-47,868.27)	-	16,633.73
Subtotal	167,902.00	-	-	(-47,868.27)	-	16,633.73
Total activos por impuestos diferidos	36,124.44	-	-	(32,465.02)	-	3,659.42
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%	-	-	-	-	22.0%

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas			
Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
163,291.72	49,404.19	(109,018.73)	103,677.18
73,947.18	-	(17,422.36)	56,524.82
Subtotal	241,238.90	(126,441.09)	114,797.81
Total activos por impuestos diferidos	54,125.83	(11,262.98)	42,862.85
Ajuste por cambio de tasa			(322.73)
Total activos por impuestos diferidos			42,540.12
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.6%		22.0%

Las proyecciones financieras elaboradas por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

17. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación un resumen de las obligaciones financieras:

Composición de saldos:			
Bancos locales:			
	2013	2012	
Banco del Pacífico S.A.	67,692.78	-	
Banco Proamerica S.A.	20,645.00	42,432.96	
Subtotal	88,337.78	42,432.96	

(1) Corresponde a la porción corriente de un préstamo recibido del Banco del Pacífico S.A. con vencimiento el 24 de noviembre del 2018. Este préstamo se encuentra sujeto a la tasa de interés efectiva del 9.7612% anual y está garantizado con una hipoteca abierta de la oficina No.302 del piso 3 del bloque 2 del Centro de Negocios Plaza del Rancho.

(2) Corresponde a la porción corriente de un préstamo recibido del Banco Proamerica S.A. con vencimientos mensuales hasta el 31 de mayo del 2016. Este préstamo se encuentra sujeto a la tasa de interés anual efectiva del 9.76% y está garantizado con inmuebles que han sido prometidos en venta a la Compañía (inmuebles que estuvieron incluidos en los activos y pasivos recibidos por la Compañía en la liquidación de las inversiones efectuadas en el Proyecto Makana mencionado con detalle en la Nota 1.7).

18. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición:			
		2013	2012
Proveedores locales no relacionados	(1)	257,041.23	187,247.63
Proveedores locales relacionados		147,881.24	32,436.44
Total acreedores comerciales		404,922.47	219,684.07

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición saldos:			
		2013	2012
Partes vinculadas	(1)	1,375,325.67	377,562.27
Préstamos a terceros	(2)	550,037.00	-
Anticipos de clientes	(3)	1,450,179.06	1,285,623.03
Retenciones en la fuente		7,287.96	23,669.21
Impuesto al valor agregado - ventas		87.02	-
Intereses por pagar		-	1,304.57
Total otras cuentas por pagar		3,383,516.71	1,688,159.08

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.
(2) Corresponde a cuentas por pagar que estuvieron incluidos en los activos y pasivos recibidos por la Compañía en la liquidación de las inversiones efectuadas en el Proyecto Makana mencionado con detalle en la Nota 1.7.
(3) Corresponde a anticipos recibidos de clientes de los proyectos inmobiliarios que promociona la Compañía. Una vez alcanzado el punto de equilibrio (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6), estos valores son transferidos a los Fideicomisos que administran los proyectos inmobiliarios.

20. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran obligaciones laborales por el valor de US\$73.11 (2012: US\$64.52) que corresponden a aportes patronales y personales por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

Movimiento de las obligaciones laborales:
 Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Movimiento:	2013	2012
Saldo inicial	64.52	56.76
Incrementos por:		
Costos de nómina del año	4,915.56	7,283.26
Subtotal	4,980.08	7,340.02
Disminuciones por:		
Pagos de nómina del año	(4,906.97)	(7,275.50)
Total obligaciones laborales	73.11	64.52

21. 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 6 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 2011 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar por el valor de US\$16,633.73.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$25,007.30 (2012: US\$12,021.43) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:	2013	2012
Saldo inicial	12,021.43	23,707.01
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	25,007.30	12,021.00
Subtotal	37,028.73	35,728.01
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(7,197.38)	(20,246.42)
Pagos efectuados en el año	(4,824.05)	(3,460.16)
Total pasivos por impuestos corrientes	25,007.30	12,021.43

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2013 y 2012:

Conciliaciones tributarias resumidas	2013	2012
Utilidad antes del impuesto a la renta	151,228.71	177,394.02
Diferencias temporarias:		
(-) Amortización de pérdidas fiscales	(37,889.85)	(17,422.36)
(-) Partidas que reducen la base fiscal	-	(7,849.26)
Ingresos no gravados en este periodo fiscal	-	(109,018.73)
(+) Reversión de diferencias temporarias activas	-	49,404.19
(+) Partidas que incrementan la base fiscal	-	46,563.27
Costos no deducibles en este periodo fiscal	-	9,179.16
Reversión de diferencias temporarias pasivas	-	(95,983.20)
Diferencias no temporarias:		
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	330.69	9,179.16
(+) Costos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	-	9,179.16
Base imponible	113,669.55	52,267.09
Impuesto a la renta corriente	23,007.30	12,021.43
Impuesto a la renta mínimo	10,789.51	2,397.70
Pasivo por impuesto corriente	25,007.30	12,021.43
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	16.5%	6.8%

7) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

Conciliación:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Impuesto a la renta corriente		25,007.30	12,021.43
Varación neta de la cuenta activos por impuestos			
diferidos (Ver Nota 16)		32,463.02	17,718.49
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por			
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 16)		-	322.73
Varación neta de la cuenta pasivos por impuestos			
diferidos (Ver Nota 24)		(5,609.88)	(8,904.22)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por			
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 24)		-	(78.49)
Impuesto a la renta devengado en el año		51,862.44	21,079.94

22. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

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

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Bancos locales:			
Banco del Pacífico S.A.	(1)	347,307.22	-
Banco Proamerica S.A.	(1)	30,011.85	112,798.07
Total obligaciones financieras a largo plazo		377,319.07	112,798.07

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 17.

23. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran deudas con partes relacionadas a largo plazo de US\$70,427.73 que corresponden a préstamos que no devengan costos financieros explícitos.

Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

24. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$5,609.88 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas			
Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo Final
6,321.53	-	(6,321.53)	-
Intereses implícitos en acreedores comerciales			
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar			
Subtotal			
28,493.46	-	(28,493.46)	-
Pasivos por impuestos diferidos			
5,609.88	-	(5,609.88)	-
Total pasivos por impuestos diferidos			
22.0%			0.0%
Tasa promedio de impuesto a la renta			

Los movimientos del año 2012 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas			
Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo Final
16,217.20	1,067.94	(9,733.61)	6,521.53
Intereses implícitos en acreedores comerciales			
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar			
Subtotal			
64,213.47	7,849.26	(48,563.27)	23,499.46
Pasivos por impuestos diferidos			
14,332.58	1,803.33	(10,738.58)	5,609.88
Ajuste por cambio de tasa			
Total pasivos por impuestos diferidos			
22.7%			22.3%
Tasa promedio de impuesto a la renta			

25. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$800.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 800 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

26. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$140,000.00 que la Administración de la Compañía espera capitalizar próximamente.

27. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas:

Composición de saldos:		
Reserva legal	Reserva facultativa	Total reservas
39,622.92	1,705.76	41,328.68
2013		
2012		
39,622.92	1,705.76	41,328.68

Al 31 de diciembre del

28. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:		
Utilidades acumuladas - distribuidas	(-) Pérdidas acumuladas	Reserva de capital
391,991.58	(373,039.36)	40,801.55
2013		
2012		
235,677.49	(373,039.36)	40,801.55
Utilidades acumuladas - distribuidas	Adopción de las NIIF por primera vez	Utilidad del año - distribuidas
391,991.58	(45,322.70)	99,368.27
2013		
2012		
235,677.49	(45,322.70)	156,314.09
113,797.34		14,431.07

Al 31 de diciembre del

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.21.

La legislación tributaria vigente establece que los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

29. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

Composición de saldos:		
Venta de bienes	Prestación de servicios	Total ingresos ordinarios
54,433.45	255,585.10	310,018.55
2013		
2012		
54,433.45	255,585.10	310,018.55
153,937.54		153,937.54

Al 31 de diciembre del

30. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

Composición de saldos:	
Remuneraciones al personal	4,915.56
Honorarios profesionales	31,295.12
Mantenimiento y reparaciones	19,567.93
Transporte	81.00
Gastos de gestión	892.59
Gastos de viaje	-
Telecomunicaciones, energía y agua potable	1,586.44
Notarios y registradores de la propiedad	12,949.59
Impuestos contribuciones y otros	6,234.45
Depreciación de activos fijos	529.15
Detenido de cartera	-
Suministros y materiales	2,816.33
IVA cargado al gasto	-
Servicios recibidos de empresas	5,300.00
Otros menores	59,911.23
Total gastos administrativos	166,079.39
2013	
2012	
Remuneraciones al personal	7,283.26
Honorarios profesionales	36,647.71
Mantenimiento y reparaciones	161.30
Transporte	-
Gastos de gestión	220.76
Gastos de viaje	172.24
Telecomunicaciones, energía y agua potable	731.11
Notarios y registradores de la propiedad	-
Impuestos contribuciones y otros	4,513.21
Depreciación de activos fijos	-
Detenido de cartera	3,352.97
Suministros y materiales	88.00
IVA cargado al gasto	62.63
Servicios recibidos de empresas	-
Otros menores	10,215.55
Total gastos administrativos	63,448.74

Composición de saldos:

Al 31 de diciembre del

31. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

Composición de saldos:	
Intereses financieros	-
Utilidad en venta de acciones	-
Otros ingresos	13,321.39
Total otros ingresos	13,321.39
2013	
2012	
Intereses financieros	150,777.31
Utilidad en venta de acciones	95,983.20
Otros ingresos	291.79
Total otros ingresos	247,052.30

Composición de saldos:

Al 31 de diciembre del

32. OTROS GASTOS

A continuación un resumen de los otros egresos:

Composición de saldos:	
Costos financieros explícitos	5,708.39
Otros gastos financieros	-
Otros gastos	323.45
Total otros gastos	6,031.84
2013	
2012	
Costos financieros explícitos	160,083.58
Otros gastos financieros	63.50
Otros gastos	-
Total otros gastos	160,147.08

Composición de saldos:

Al 31 de diciembre del

PROMOTORA EQUINOCIO PROQUINOCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

33. TRANSACCIONES Y SALTOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:			
Activas	2013	2012	
Pasivas	2,865,298.56	479,933.86	
De Ingresos	265,413.78	131,138.60	
De gastos	39,839.86	214,313.77	
Total transacciones con relacionadas	6,775,889.23	2,489,358.48	

a) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas activas.

Resumen de transacciones activas: D69		Al 31 de diciembre del	
	2013	2012	
Préstamos efectuados a:			
Vivensa S.A.	967,244.18	343,409.09	
Proinmobiliaria S.A.	510,818.00	8,155.67	
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	454,825.13	161,793.43	
Fideicomiso Mellares	336,494.96	34,282.30	
Fideicomiso Viña del Chiche	200,747.05	7,836.89	
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	159,701.47	-	
Fideicomiso Troje Norte	109,826.63	75,000.00	
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	103,741.87	10,222.08	
Astorgal Cia. Ltda.	91,836.68	137,609.36	
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	37,757.91	239,375.49	
Inmobiliaria Cielo Inmoctelo S.A.	36,522.65	122,261.88	
Walter Wright	34,000.00	106,000.00	
Maria Elena Bueno	25,372.00	-	
Malumed S.A.	18,405.63	18,900.00	
Fideicomiso Altos de la Colina	16,295.33	101,837.21	
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	10,667.61	151,216.15	
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Juridico	6,374.00	-	
Fideicomiso Hacienda La Paz	3,576.62	25,000.00	
Hospital Médico del Sur S.A.	3,209.44	3,259.20	
Inmobiliaria Rivelum S.A.	2,267.03	3,391.96	
Hospital de los Valles Hodevalles S.A.	-	16,063.64	
Miguel Barra	-	5,000.00	
Aportes efectuados en:			
Servicios Médicos Prepagados S.A. Sernedipre	10,000.00	-	
Fideicomiso Mellares	-	2,000.00	
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	-	1,000.00	
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	1,000.00	
Inmobiliaria Cielo Inmoctelo S.A.	-	184.00	
Inmobiliaria Rivelum S.A.	-	184.00	
Total operaciones activas	3,605,337.03	1,663,972.25	

PROMOTORA EQUINOCIO PROYUNOCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas pasivas.

Resumen de transacciones pasivas:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Préstamos recibidos de:			
Corporación Equinocio Inmoequinocio S.A.	801,480.54	-	-
Walter Wright	648,880.22	-	109,284.76
Proimobiliaria S.A.	608,337.47	-	-
Fideicomiso Cerros de Cumdaya	375,140.00	-	-
Miguel Barra	275,374.31	-	158,269.03
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	200,000.00	-	-
Viverusa S.A.	141,346.97	-	156,371.67
Ignacio Barra	14,739.43	-	252.08
Inmobiliaria Cielo Inmoecielo S.A.	-	-	55,000.00
Esteban Barra	-	-	252.08
José Miguel Barra	-	-	252.08
Isabel Marcel Arreta	-	-	252.16
Total operaciones pasivas	2,865,298.36	479,933.86	

c) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de ingresos.

Resumen de transacciones de ingresos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Ingresos por ventas:			
Fideicomiso Cerros de Cumdaya	117,175.04	-	-
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	101,265.35	-	-
Proimobiliaria S.A.	37,045.97	-	-
Fideicomiso Villa del Chiche	4,988.57	-	-
Fideicomiso Cerros de Cumdaya	4,938.85	-	-
Hospital de los Valles Hodevalles S.A.	-	-	121,291.40
Intereses ganados:			
Corporación Equinocio Inmoequinocio S.A.	-	-	5,620.60
Fideicomiso Villa del Chiche	-	-	3,828.29
Fideicomiso Altos de la Colina	-	-	238.31
Inmobiliaria Cielo Inmoecielo S.A.	-	-	160.00
Total operaciones de ingresos	265,413.78	131,138.60	

d) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de gastos.

Resumen de transacciones de egresos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Costos financieros:			
Proimobiliaria S.A.	-	-	179,085.44
Diego Soto	-	-	25,000.00
Fletcher, Lazo & Asociados Estudio Jurídico	-	-	3,680.00
Grupo Internacional Promotor Crip S.A. Cripa	-	-	2,653.95
Gastos pagados a:			
Grupo Internacional Promotor Crip S.A.	20,000.00	-	-
Ignacio Barra	12,000.00	-	-
Fletcher, Lazo & Asociados Estudio Jurídico	2,970.00	-	-
Proimobiliaria S.A.	450.00	-	-
Remuneraciones al personal clave	4,419.86	-	3,894.38
Total operaciones de gastos	39,839.86	214,313.77	

Resumen de saldos con partes relacionadas

a) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro incluidas en el rubro deudores comerciales:

Composición de saldos:	
Maria Elena Bueno	12,262.55
Total deudores comerciales relacionadas	12,262.55
2013	12,262.55
2012	-

b) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:	
Vivensa S.A.	1,182,169.00
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda II	354,815.50
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	143,944.53
Fidelcomiso Cerros de Cunbaya	97,200.14
Fidelcomiso Hacienda La Paz	97,913.20
Fidelcomiso Consultorios II Hospital de los Valles	76,714.46
Fidelcomiso Altos de la Colina	61,996.37
Fidelcomiso Viña del Chiche	60,966.89
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda Uno	50,546.15
Corporación Equinocio Inmoequinocio S.A.	47,342.92
Fidelcomiso Troje Norte	23,129.18
Mallmed S.A.	18,405.63
Administración Plaza del Rancho	17,824.70
Hospital Médicos del Sur S.A.	12,163.78
Flecher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	6,374.00
Proyecto Cuda	1,276.00
Fidelcomiso Mellares	-
Fidelcomiso Senior Suites	-
Constituyentes Fidelcomiso Hacienda La Paz	1,000.00
Otros menores	2,368.19
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	2,256,150.64
2013	2,256,150.64
2012	586,334.39

c) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro cuentas por cobrar a largo plazo:

Composición de saldos:	
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda Uno	-
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	-
Fidelcomiso Hacienda La Paz	-
Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo	-
2013	-
2012	287,275.32

PROMOTORA EQUINOCIO PROYECTINOCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

(d) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro acreedores comerciales:

Composición de saldos:		
Al 31 de diciembre del		
2013	2012	
Fideicomiso Centros de Cumbaya	140,140.00	-
Esteban Barra	7,466.24	7,466.24
Fletcher Iazo & Asociados Estudio Jurídico	275.00	1,540.00
Diego Soto	-	22,500.00
	-	930.20
Total acreedores comerciales relacionados	147,881.24	32,436.44

e) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:		
Al 31 de diciembre del		
2013	2012	
Accionistas	1,156,911.47	309,679.22
Proinmobiliaria S.A.	152,819.16	63,134.97
Codinca S.A. Tenedora de Acciones Holding	30,000.00	-
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	13,260.81	-
Hospital de los Valles S.A.	12,910.81	-
Ignacio Barra	6,692.08	-
Carolina Wright	1,975.02	3,739.68
Otros menores	756.32	1,008.40
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	1,375,325.67	377,662.27

(1) Estos valores fueron reconocidos como pasivos a la vista a favor de los accionistas de la Compañía y no devengan costos financieros

f) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:		
Al 31 de diciembre del		
2013	2012	
Fideicomiso Troje Norte	-	45,198.11
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	-	12,832.93
Inmobiliaria Cielo Inmocoelo S.A.	-	12,396.69
Cuentas por pagar a relacionadas a largo plazo	-	70,427.73

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados (6 de junio del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

35. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 6 de junio del 2014 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 separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.


 Carolina Wright Salvador
 Representante legal


 C.P.A. Myriam Carrión Narayño
 Contadora General
