

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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.
NIIF	-	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 accionistas de:
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.
 30 de abril del 2015

Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Promotora Equinoccio S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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 2013 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 6 de junio del 2014 emitimos un informe que contiene una opinión con tres salvedades resumidas a continuación: a) no se nos proporcionó los estados financieros auditados de las entidades reconocidas como inversiones en subsidiarias y asociadas, b) los activos y pasivos financieros no fueron medidos al costo amortizado al cierre del periodo que se informa, y, c) 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.

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. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4 y 5, 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 accionistas de:
Promotora Equinoccio S.A.
30 de abril del 2015

Limitación al alcance de nuestra revisión:

4. Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$55,911.67 e inversiones en asociadas por el valor de US\$51,168.00; las inversiones en subsidiarias y asociadas se presentan, en los estados financieros separados adjuntos, a su costo de adquisición. Con estos antecedentes informamos que no estuvo disponible para nuestra revisión los estados financieros auditados de las entidades receptoras de estas inversiones.

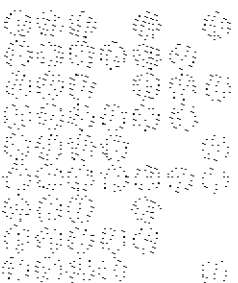
5. Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran activos financieros y pasivos financieros que se presentan a su valor nominal. La "NIC-39: Instrumentos financieros - reconocimiento y medición" establece que estos instrumentos financieros deben medirse a su costo amortizado establecido con base en la tasa de interés efectiva y en 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 separados adjuntos.

Opinión del auditor independiente:

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivado de los asuntos mencionados en los párrafos 4 a 5, los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Equinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2014 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:

7. En cumplimiento de su objeto social, 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. Con estos antecedentes informamos que los estados financieros adjuntos muestran: i) saldos significativos de cuentas por pagar a partes relacionadas por préstamos recibidos, y, ii) saldos significativos de cuentas por cobrar a partes relacionadas que administran y/o ejecutan los proyectos inmobiliarios. Adicionalmente, informamos que la Compañía ha asumido obligaciones contractuales para proveer recursos financieros hasta que los proyectos inmobiliarios alcancen su punto de equilibrio o cuando dichos proyectos tengan problemas de liquidez. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
8. Los estados financieros separados adjuntos (auditados por nosotros) fueron elaborados combinando información financiera de la Compañía y de los proyectos "Consultorios II Hodevailles", "Cerros de Cumbayá", "Mellares", "Adecuaciones USFO", "Escalera de emergencia Hodevailles" y "Oficinas Administrativas Hodevailles". A la información financiera combinada fue necesario ingresar y reclasificaciones que estuvieron sujetos a nuestra revisión. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



A los accionistas de:
Promotora Equinoccio Preequinoccio S.A.
 30 de abril del 2015

9. 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.

10. Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados de la Compañía muestran inversiones en subsidiarias que corresponden a la mayoría de los derechos de beneficiario de los Fideicomisos "Cerros de Cumbayá", "Plaza del Rancho", "Mellares", "Consultorios II Hodevalles", "Cartera Inmobiliaria", "Hospital del Sur" y "Hacienda La Paz"; por lo tanto, Promotora Equinoccio Preequinoccio S.A. debe preparar estados financieros consolidados con los estados financieros de los mencionados Fideicomisos. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.

11. A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2014 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no se han contratado auditores independientes que expresen una opinión sobre el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Unidad de Análisis Financiero y de los procedimientos y controles establecidos en el Manual elaborado por la Compañía.

Informe de cumplimiento tributario:

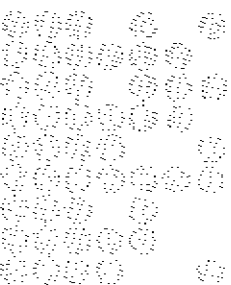
12. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

BCG Business Consulting Group

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

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

[Firma manuscrita]



PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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
CINIF	-	Información Financiera
	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas
IASB	-	Internacionales de información financiera
US\$	-	International Accounting Standar Board
	-	Dólares de los estados Unidos de Norteamérica

**PROMOTORA EQUINOCIO S.A. PROYECTO
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

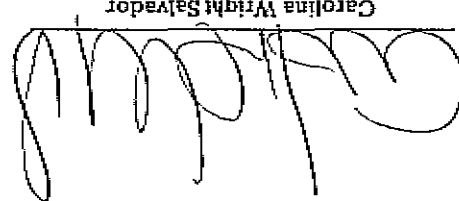
ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
Efectivo y equivalentes	6
Deudores comerciales	7
Otras cuentas por cobrar	8
Activos por impuestos corrientes	9
Activos no corrientes disponibles para la venta	10
Otros activos corrientes	11
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	
Activos fijos	12
Propiedades de inversión	13
Inversiones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

Nota: 2014 2013
Al 31 de diciembre del:

26,362.45	101,707.03
(3,352.97)	529,536.90
2,883,445.14	3,256,451.69
40,993.53	12,342.12
197,940.90	377,911.60
19,419.07	226,905.83
3,162,808.12	4,504,855.19
5,151.42	5,782.59
429,588.40	-
51,168.00	11,168.00
47,637.26	49,637.26
-	3,659.42
533,545.08	70,247.27
3,696,353.20	4,575,102.46

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

88,337.78	12,620.55
192,637.67	2,628,760.58
77.76	54,831.41
2,883,928.07	3,901,857.37
347,038.76	377,319.07
347,038.76	377,319.07
3,233,966.83	4,279,176.44
800.00	140,000.00
41,328.63	41,328.63
278,257.69	113,797.34
460,386.37	295,926.02
3,696,353.20	4,575,102.46


Carolina Wright Salvador
Representante legal


C.P.A. Myriam Carrillo Narango
Contadora general

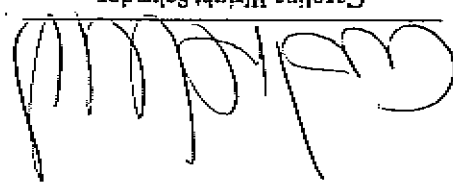
PROMOTORA EQUINOCIO S.A. PROQUINOCIO

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:
2014
2013

28	1,142,834.80	310,018.55
29	(612,071.02)	(45,102.18)
Utilidad (pérdida) bruta		
30	(245,343.23)	(111,211.76)
Utilidad (pérdida) operativo		
31	43,916.38	13,321.39
32	(66,384.75)	(15,797.27)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		
21	(58,490.83)	(51,862.44)
Utilidad (pérdida) neta del año		
	204,460.35	99,366.27
Ganancias (pérdidas) por acción		
	258.58	124.21


Carolina Wright Salvador
Representante legal


C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
Contadora general

PROMOTORA EQUINOCCIO S.A. PROEQUINOCCIO
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2013
Distribución de los resultados del año anterior
Resultados del año 2013

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
Distribución de los resultados del año anterior
Dividendos declarados durante el año
Resultados del año 2014

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014


Carolina Virgini Salvador
Representante legal

Nota	Capital social	Aportes para futuras emulizaciones	Reservas			Resultados acumulados			Total
			Reserva legal	Reserva facultativa	Reservados acumulados	Adopción de NIIF por retroactiva	Reserva de capital	Resultados del año	
	800,00	140,000,00	39,622,92	1,705,76	(137,361,87) 156,314,09	(45,322,70)	40,801,55	156,314,09 (156,314,09) 99,366,27	196,559,75 99,366,27
	800,00	140,000,00	39,622,92	1,705,76	14,952,22 99,366,27 (40,000,00)	(45,322,70)	40,801,55	99,366,27 (99,366,27) 204,460,35	295,026,02 - 204,460,35
	800,00	140,000,00	39,622,92	1,705,76	76,318,49	(45,322,70)	40,801,55	204,460,35	460,386,37


C.R.A. M. Pineda Carrón Navarro
Contadora General

PROMOTORA EQUINOCIO S.A. PROQUEUNOCIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:
2014
2013

Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	732,013.97	(48,659.03)
Efectivo pagado a proveedores	(384,400.01)	688,381.68
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(5,522.31)	(4,506.97)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	107,121.16	(683,527.94)
Efectivo pagado por intereses	(43,790.19)	(7,012.96)
Efectivo recibido por intereses	42,241.78	-
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(53,658.71)	(16,823.84)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(20,920.96)	3,232.51
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	373,083.93	(69,516.55)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo procedente de la venta de activos fijos	179,870.70	-
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	-	(6,311.74)
Efectivo utilizado para la compra de propiedades de inversión	(444,401.79)	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en asociadas	(40,000.00)	(10,000.00)
Efectivo procedente de la venta de inversiones en subsidiarias	2,000.00	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	-	(112,020.86)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(302,431.09)	(128,332.60)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo procedente de obligaciones financieras cp	-	45,504.82
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	(75,717.13)	-
Efectivo procedente de obligaciones financieras lp	-	264,521.00
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras lp	(30,280.31)	-
Efectivo utilizado para el pago de partes vinculadas	-	(70,427.73)
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	(40,000.00)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	(145,997.44)	239,598.08
Flujos de efectivo netos del año	(75,344.60)	42,148.94
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	101,707.05	59,558.11
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	26,362.45	101,707.05

Carolina Wright Salvador
Representante legal

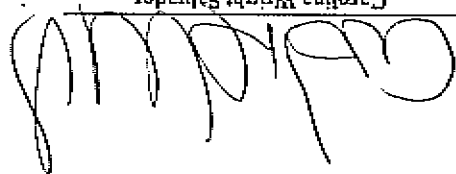


C.P.A. Myriam Carmona Llanusa
Contadora general



PROMOTORA EQUINOCIO S.A. PROEQUINOCIO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

At 31 de diciembre del:		
2014	2013	
Resultados del año		
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	631,17	529,15
Depreciación de propiedades de inversión	14,813,39	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	3,659,42	26,855,14
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	371,006,55	(2,158,995,96)
Activos por impuestos corrientes	(28,651,41)	(4,802,41)
Otros activos corrientes	211,488,76	319,555,32
Otros activos no corrientes	-	287,275,32
Acreedores	(212,284,80)	217,448,60
Otras cuentas por pagar	(784,756,13)	1,663,147,43
Obligaciones laborales	4,65	8,59
Pasivos por impuestos corrientes	28,524,11	12,955,87
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	373,083,93	(69,516,55)


 Carolina Wright Salvador
 Representante legal


 C.P.A. M. Graham 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 Equinoccio Proequinoccio 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 constituir 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 sede de su domicilio principal es la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre de 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:

Administrador del proyecto inmobiliario				Total inversiones en subterráneas			
Valor de la inversión al 31/12/2014	Participación en el proyecto	Avance estimado del proyecto	Valor de la inversión al 31/12/2013	Valor de la inversión al 31/12/2014	Participación en el proyecto	Avance estimado del proyecto	Valor de la inversión al 31/12/2013
1,000.00	99.00%	99.00%	1,000.00	1,000.00	99.00%	99.00%	1,000.00
2,000.00	50.00%	99.00%	2,000.00	2,000.00	99.00%	99.00%	2,000.00
1,000.00	50.00%	99.00%	1,000.00	1,000.00	99.00%	99.00%	1,000.00
16,350.00	50.00%	0.00%	16,350.00	16,350.00	0.00%	0.00%	16,350.00
29,787.26	97.00%	No aplica	29,787.26	29,787.26	97.00%	97.00%	29,787.26
500.00	50.00%	0.00%	500.00	500.00	0.00%	0.00%	500.00
-	50.00%	100.00%	2,000.00	-	50.00%	100.00%	2,000.00
47,637.26			49,637.26				

(1) Fideicomiso Cerros de Cumbayá: Administrador del proyecto inmobiliario que plantea la lotización de 40 lotes de terreno en el sector de Cumbayá de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que este proyecto se liquidará durante el año 2015

(2) Fideicomiso Plaza del Rancho: Administrador del proyecto inmobiliario que plantea la construcción de 40 oficinas, 60 locales comerciales, 20 casas y 13 departamentos en el sector de Tanda de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que este proyecto se liquidará durante el año 2015

(3) Fideicomiso Mellares: Administrador del proyecto inmobiliario que plantea la lotización de 7 lotes de terreno en el sector de Cumbayá de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que este proyecto se liquidará durante el año 2015

(4) Fideicomiso Consultorios II Hodevalles: Administrador del proyecto inmobiliario que plantea la construcción de 85 consultorios médicos y 2 locales comerciales en el sector de Cumbayá de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que este proyecto se liquidará durante el año 2015

(5) Fideicomiso Cartera Inmobiliaria: Este fideicomiso se constituyó con el objetivo de efectuar recuperaciones de cartera derivados de proyectos inmobiliarios. La Administración de la Compañía estima que este fideicomiso se liquidará durante el año 2015

(6) Fideicomiso Hospital del Sur: Este fideicomiso se constituyó con el objetivo de desarrollar y construir un hospital en el sector sur de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que este proyecto no se va a ejecutar, razón por la cual será liquidado.

(7) Fideicomiso Hacienda La Paz: Este fideicomiso se constituyó con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en la ciudad de Cuenca. La Administración de la Compañía estima que este proyecto no se va a ejecutar, razón por la cual será liquidado.

1.5 Empresas en las que la Compañía ejerce influencia significativa:

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

Nombre de la Compañía	31/12/2014	31/12/2013	Valor de la inversión al	Porcentaje de participación	Valor de la inversión al	Porcentaje de participación
1 Servicios de Medicina Prepagada Sernedipre S.A.	50,000.00	10,000.00	10,000.00	10.00%	10,000.00	10.00%
2 Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	400.00	400.00	400.00	50.00%	400.00	50.00%
3 Hospital del Sur S.A.	400.00	400.00	400.00	50.00%	400.00	50.00%
4 Inmobiliaria Rivermales S.A.	184.00	184.00	184.00	23.00%	184.00	23.00%
5 Inmobiliaria Cielo Inmoco S.A.	184.00	184.00	184.00	23.00%	184.00	23.00%
Total inversiones en asociadas	51,168.00	11,168.00				

(1) Servicios de Medicina Prepagada Sernedipre S.A.: Compañía dedicada a la prestación de servicios de medicina prepagada al público en general

(2) Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.: Compañía dedicada a la lotización de terrenos en el sector del Valle de los Chillos de la ciudad de Quito. La primera etapa de este proyecto se encuentra concluida con el desarrollo de 77 lotes de terreno que están en proceso de escrituración; la segunda etapa de este proyecto plantea el desarrollo de 81 lotes de terreno que se encuentran en plena ejecución.

(3) Hospital del Sur S.A.: Compañía que se dedicaría al desarrollo de un hospital en el sur de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía informa que esta empresa se encuentra en proceso de liquidación anticipada

(4) Inmobiliaria Rivermiles S.A.: Compañía que se dedicaría al desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector del Valle de los Chillos de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía informa que esta empresa se encuentra en proceso de liquidación anticipada

(5) Inmobiliaria Cielo Inmuebles S.A.: Compañía que se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector del Valle de los Chillos de la ciudad de Quito. A la fecha de los estados financieros adjuntos, esta empresa en dueña del 100% de los siguientes derechos fiduciarios:

a) Fideicomiso Arupos de la Hacienda: Administra el proyecto inmobiliario Arupos de la Hacienda que plantea la construcción de 148 casas en el Valle de los Chillos de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que la etapa IV de este proyecto tienen un grado de terminación del 50%. Adicionalmente, se estima que esta etapa concluirá durante el año 2018.

b) Fideicomiso Arupos de la Hacienda: Administró las etapas II y III del proyecto inmobiliario Arupos de la Hacienda que concluyó en el año 2012 con la entrega de los inmuebles comprometidos. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, este fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación.

A continuación un resumen de la clasificación de las partidas incluidas en el rubro Proyectos en desarrollo:

1.6 Proyectos en desarrollo:

Proyectos desarrollados a través de Fideicomiso:

Proequinoccio constituyó y/o es beneficiario de los Fideicomisos que administran los proyectos inmobiliarios que patrocinan. Los estatutos de los Fideicomisos establecen que la Compañía asume los siguientes derechos y obligaciones significativos:

- Una participación sobre los beneficios o las pérdidas que se obtengan al liquidar los Fideicomisos que administran los proyectos inmobiliarios (ver comentarios adicionales en la Nota 1.4)
- La obligación de proveer recursos financieros a los proyectos inmobiliarios administrados por los Fideicomisos hasta que alcancen su punto de equilibrio y/o cuando dichos proyectos tengan problemas de liquidez.

Los desembolsos efectuados por la Compañía durante la fase inicial de los proyectos inmobiliarios fueron registrados en el rubro "proyectos en desarrollo" del activo corriente. Estos valores:

- Son transferidos a los Fideicomisos mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos y/o prestación de servicios cuando los proyectos inmobiliarios alcanzan su punto de equilibrio
- Son reconocidos como cuentas por cobrar a los promotores inmobiliarios, en el caso de que exista la probabilidad de su recuperación.
- Son reconocidos como pérdidas en el periodo en que se conocen que no serán recuperados.

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros adjuntos muestran costos de proyectos en desarrollo relacionados con los Fideicomisos Cerros de Cumbayá y Mellares.

Proyectos desarrollados para terceros:

Durante el año 2014, la Compañía suscribió contratos con terceros para realizar adecuaciones en inmuebles, que no son de su propiedad. Derivado de estos contratos, la Compañía reconoció en los estados financieros adjuntos, ingresos por prestación de servicios de adecuación de inmuebles y los costos incurridos para generar estos ingresos.

Los costos incurridos pendientes de facturar se muestran en el rubro proyectos en desarrollo. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros de la Compañía muestran costos de proyectos en desarrollo pendientes de facturar exclusivamente al cliente Hospital de los Valles S.A. Hodevalles.

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 por lo cual 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:

Composición de saldos:		Saldos transferidos	
Activos:			
Efectivo y equivalentes		3,834	(1)
Deudores comerciales		471,731	(2)
Activos intangibles: terrenos		1,002,504	(3)
Activos intangibles: construcciones		451,193	
Total activos financieros corrientes		1,929,262	
Pasivos y patrimonio:			
Otras cuentas por pagar		994,658	(4)
Partes relacionadas		934,604	(5)
No relacionadas			
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 Contrato de Comodato precario

Con fecha 5 de agosto del 2014, la Compañía recibió varios inmuebles del Fideicomiso Consultorios Il Hodevales en calidad de comodato precario. Los inmuebles transferidos fueron somnidos a adecuaciones importantes con el objetivo de alquilarlos a terceros.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que celebró un contrato de arrendamiento con la Universidad San Francisco de Quito por un plazo de 10 años contados desde el 1 de julio del 2014. El canon mensual de arrendamiento ascendió a US\$22,006.14 (a razón de US\$22.00 por metro cuadrado), reajustable anualmente.

1.9 Requerimientos de la Unidad de Análisis Financiero

Mediante resolución No. UAF-DG-SO-2012-0035 (actualizada) publicada en el Registro Oficial No.46 de fecha 24 de mayo del 2012, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica, a las personas jurídicas cuya actividad u objeto social sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. La Compañía deberá presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustenios del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho;
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días;
- Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.
- Reporte de operaciones y transacciones individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2014 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no se han contratado auditores independientes que expresen una opinión sobre el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Unidad de Análisis Financiero y de los procedimientos y controles establecidos en el Manual elaborado por la Compañía.

1.10 Precios de transferencia

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- a) Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- b) Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$6,000,000.00.
- c) Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" considerando que se encuentra exenta del régimen de precios de transferencia considerando que cumple con los siguientes requisitos: i) el impuesto causado supera el 3% de los ingresos gravados del período que se informa, ii) no ha efectuado transacciones con entidades domiciliadas en paraísos fiscales, y, iii) no tiene contratos de explotación y explotación de recursos naturales no renovables. Adicionalmente cuenta con un análisis interno que establece que transacciones efectuadas con partes relacionadas se realizaron en condiciones similares a las transacciones efectuadas con partes independientes. 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 de la Compañía. Los estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013; 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 2014 y 2013.

Los estados financieros separados mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, que fueron 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 períodos 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 2014 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 los estados financieros separados adjuntos. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros separados a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Año 2014	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-16	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de depreciación de activos fijos		1 de enero del 2016
NIC-16	Modificación. Se incorporan al alcance de esta norma a las plantas productoras		1 de enero del 2016
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.		1 de enero del 2016
NIC-28	Modificación. Aclaraciones para la aplicación del método de participación cuando existen ventas o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos		1 de enero del 2016
NIC-38	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de amortización de activos intangibles		1 de enero del 2016
NIC-41	Modificación. Se excluyen del alcance de esta norma a las plantas productoras		1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas		1 de enero del 2018
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para la contabilización de la pérdida de control de subsidiarias.		1 de enero del 2016
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas		1 de enero del 2016
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas		1 de enero del 2016
NIIF-16	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes		1 de enero del 2017
Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014			
			1 de enero del 2016

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 establece 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 recurrentes 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 observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieran la entrega del activo durante un periodo 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 los Estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes.

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 activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar de la Compañía son medidos 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: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de los servicios prestados es de 30 a 120 días plazo.

(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 en libros 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 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; ó 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

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiera 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 imaterial.

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 a corto plazo: Corresponden a sobregiros y préstamos recibidos de entidades del sistema financiero ecuatoriano. Estas obligaciones devengan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.

- (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 período promedio de pago a sus acreedores comerciales es de 30 a 120 días plazo.

- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores

(iv) **Obligaciones financieras a largo plazo:** Corresponden a la porción no corriente de préstamos recibidos de entidades del sistema financiero ecuatoriano. Estas obligaciones devengan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.

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 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.8 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.

2.9 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes incluyen los costos incurridos por la Compañía en los proyectos inmobiliarios en desarrollo; es decir, corresponden a los costos incurridos hasta que el proyecto alcance su punto de equilibrio (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6.)

2.10 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 requieran de un período 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 período 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 la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos fijos de la Compañía corresponden a muebles y enseres que están sujetos a una tasa de depreciación anual del 10%.

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

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 período 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.

2.11 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición.

El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una 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 período 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, las propiedades de inversión 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 período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula 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 la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, las propiedades de inversión de la Compañía corresponden a oficinas que están sujetas a la depreciación anual del 2%.

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 una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del período 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.

2.12 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.

En los estados financieros separados, las inversiones en asociadas se miden inicialmente a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en asociadas son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en asociadas 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.

2.13 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 (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

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

2.14 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 a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada período sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser revertidas en caso de que mejoré 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 los resultados del año. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro no se reconocen en los resultados del año.

2.15 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden: empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

- a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios a corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

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

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios de la Compañía son:

- 1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.

- 2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por la legislación laboral ecuatoriana. Adicionalmente, la legislación laboral establece que en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía no ha reconocido provisiones para jubilación patronal y desahucio que típicamente tiene 1 empleado.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se pagan.

2.16 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

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 2014 y 2013, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; 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 períodos 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 la renta causado, el contribuyente pagado 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 2014 y 2013, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado debido a que el anticipo mínimo del impuesto a la renta fue menor.

2.17 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 reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del período 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 del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el período 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 período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período 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 período 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.

2.18 **Contratos de arrendamiento – ingresos por arrendamiento**

Los contratos de arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los contratos de arrendamiento mantenidos por la Compañía fueron clasificados como contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son registrados en los resultados del año que se informa, excepto cuando sean montos significativos en cuyo caso son añadidos al valor en libros del activo arrendado. Los valores capitalizados son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.19 **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 venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la venta de bienes. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos puede medirse con fiabilidad.

Ingresos por la prestación de servicios. Los ingresos por servicios prestados 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.

2.20 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los Estados financieros 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.

2.21 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.

2.22 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.

2.23 Reserva facultativa

Las reservas facultativas corresponden a apropiaciones de resultados acumulados 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.

2.24 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 de 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 periodo 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 periodo 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.

2.25 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 los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo 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) Valuación de inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en inversiones subsidiarias y asociadas han sido medidos a su costo de adquisición menos cualquier importe por deterioro acumulado de estos activos, tal como lo requiere la "NIC-27: Estados financieros separados".

En la valuación de estas inversiones se considera las proyecciones financieras de los resultados que se espera obtener al liquidar los proyectos inmobiliarios administrados por los Fideicomisos constituidos para dicho efecto. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras de los Fideicomisos donde participa determinaron que los proyectos inmobiliarios administrados generarán resultados positivos cuando se liquiden.

b) Vida útil de activos fijos y propiedades de inversión:

Como se describen en las Notas 2.10 y 2.11, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos y propiedades de inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

c) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.14.

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 dichas partidas se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Activos financieros corrientes:			
Efectivo y equivalentes	26,362.45	101,707.05	
Deudores comerciales	-3,352.97	529,536.90	
Otras cuentas por cobrar	2,621,279.39	2,338,461.19	
Total activos financieros	2,644,288.87	2,969,705.14	
Pasivos financieros corrientes:			
Obbligaciones financieras a corto plazo	12,620.65	88,337.78	
Acreedores	192,637.67	404,922.47	
Otras cuentas por pagar	2,057,028.39	1,925,362.67	
Total pasivos financieros corrientes:	2,262,286.71	2,418,622.92	
Pasivos financieros no corrientes:			
Obbligaciones financieras a largo plazo	347,038.76	377,319.07	
Total pasivos financieros no corrientes	347,038.76	377,319.07	
Total pasivos financieros	2,609,325.47	2,795,941.99	
Posición neta positiva de instrumentos financieros	34,963.40	173,763.15	
Posición neta de instrumentos financieros corto plazo	382,002.16	551,082.22	
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:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- 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 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 compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos 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 productos con características similares

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en 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 cartera

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 vende sus productos a clientes particulares y a partes relacionadas. Las ventas se realizan a plazos que fluctúan entre 30 y 60 días que pueden extenderse hasta 90 días. Previo a la venta de bienes o la prestación de servicios, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de crédito. La situación financiera de sus clientes particulares es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía

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 2014 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$34,863.40 (2013: US\$173,763.15). Los resultados favorables del año 2014 y la compra de propiedades de inversión contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera. Durante el año 2014, la Compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros. Con los antecedentes mencionados, la Administración de la Compañía informa que no espera tener problemas de liquidez durante el año 2015.

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 principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2014 representan el 9,3% del activo total. El restante 90,7% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas:

- Obligaciones financieras a corto plazo obtenidas de entidades del sistema financiero ecuatoriano que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado.
- Financiamiento recibido de acreedores comerciales que no devengan costos financieros y tienen vencimientos entre 30 y 120 días plazo
- Préstamos recibidos de partes relacionadas y de terceros que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano. Estos pasivos fueron incluidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Anticipos recibidos de clientes y obligaciones tributarias no vencidas que no devengan costos financieros. Estos pasivos fueron incluidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Obligaciones laborales a corto plazo que no devengan costos financieros.
- Pasivos por impuestos corrientes que la Administración espera cancelar en abril del siguiente año
- Obligaciones financieras a largo plazo obtenidas de entidades del sistema financiero ecuatoriano que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$26,362.45 (2013: US\$101,707.05) que corresponden a depósitos a la vista en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

Composición de saldos:			
Clientes	(1)	2014	2013
		-	532,889.87
Subtotal		-	532,889.87
Provisión para cuentas incobrables		(3,352.97)	(3,352.97)
Total documentos por cobrar		(3,352.97)	529,536.90

(1) Corresponde a cartera proveniente de la liquidación de la inversión en el proyecto Makana mencionado en la Nota 1.7

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de los deudores comerciales corresponden principalmente a cartera no vencida

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2014 y 2013 no se han registrado movimientos en la provisión para cuentas incobrables que mantenga un saldo de US\$3,352.97.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		
Relacionadas	No relacionadas	Anticipos a proveedores
Impuesto al valor agregado		Total otras cuentas por cobrar
2014	2013	
2,499,366.50	2,275,910.97	
130,187.30	70,824.63	
233,546.21	881,303.65	
22,345.13	28,412.44	
2,885,445.14	3,256,451.69	

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

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:		
Retenciones en la fuente	Anticipos del impuesto a la renta	Total activos por impuestos corrientes
2014	2013	
27,969.57	5,286.19	
13,023.96	7,055.93	
40,993.53	12,342.12	

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

Movimientos:		
Saldo inicial	Incrementos de:	Retenciones en la fuente
Anticipos del impuesto a la renta	Subtotal	Disminuciones por:
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	Total activos por impuestos corrientes	
2014	2013	
12,342.12	7,539.71	
27,944.26	4,943.86	
13,023.96	7,055.93	
53,310.34	19,539.50	
(12,316.81)	(7,197.38)	
40,993.53	12,342.12	

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	
		2014	2013
Terrenos	-	20,322.42	
Edificaciones	197,940.90	357,589.18	
TOTAL	197,940.90	377,911.60	

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran activos no corrientes disponibles para la venta por el valor de US\$197,940.90 (2013: US\$377,911.60) que corresponden principalmente a inmuebles 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 2014 y 2013 se cumplen 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.

Durante el año 2014, la Compañía reconoció en resultados una utilidad proveniente de la venta de estos activos por el valor de US\$70,554.40. La Administración estimó que los inmuebles reconocidos en este rubro serán vendidos durante el año 2015.

11. PROYECTOS EN DESARROLLO

A continuación un resumen de los proyectos en desarrollo:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Proyecto Meliares	8,170.64	226,828.64	
Proyecto Consultorios II Hodevalles	-	51.13	
Proyecto Centros de Cumbaya	1,993.53	26.16	
Proyecto Oficinas Administrativas Hodevalles	5,255.00	-	
Total otros activos corrientes	15,419.07	226,905.83	

(1) Ver información adicional en la Nota 1.6

12. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Muebles y enseres		6,311.74	6,311.74
Subtotal		6,311.74	6,311.74
(-) Depreciación acumulada		(1,160.32)	(529.15)
Total activos fijos:		5,151.42	5,782.59

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Saldo inicial		5,782.59	-
Adiciones		-	6,311.74
Depreciación del año		(631.17)	(529.15)
Total activos fijos		5,151.42	5,782.59

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Edificios		444,401.79	-
Subtotal		444,401.79	-
(-) Depreciación acumulada		(14,813.39)	-
Total propiedades de inversión:		429,588.40	-

Movimientos de las propiedades de inversión:

Los movimientos de las propiedades de inversión durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Ventas	444,401.79	-	-
Depreciación del año	(14,813.39)	-	-
Total propiedades de inversión	429,588.40	-	-

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en asociadas por el valor de US\$1,168.00 (2013: US\$1,168.00) que corresponden a las inversiones efectuadas en las empresas mencionadas en la Nota 1.5.

Movimientos de las inversiones en asociadas:

Los movimientos de las inversiones en asociadas se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Saldo inicial	11,168.00	1,168.00	1,168.00
Adiciones	40,000.00	10,000.00	-
Total inversiones en asociadas	51,168.00	11,168.00	1,168.00

15. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en asociadas por el valor de US\$47,637.26 (2013: US\$49,637.26) que corresponden a las inversiones efectuadas en los fiduciarios mencionados en la Nota 1.4.

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

Los movimientos de las inversiones en subsidiarias se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Saldo inicial	49,637.26	49,637.26	49,637.26
Ventas y disminuciones	(2,000.00)	-	-
Saldo final	47,637.26	49,637.26	49,637.26

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 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 2014 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas				
Pérdidas fiscales	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Subtotal	16,633.73	-	(16,633.73)	-
Total activos por impuestos diferidos	3,659.42	-	(3,659.42)	-
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			0.0%

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

Diferencias temporarias activas				
Intereses imputados en otras cuentas por cobrar	Pérdidas fiscales	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones
Subtotal	-	164,202.00	-	(147,569.27)
Total activos por impuestos diferidos	36,124.44	-	-	(32,459.02)
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			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:				
Banco del Pacífico S.A.	(1)	2,038.82	67,692.78	
Banco Proamerica S.A.	(2)	10,581.83	20,645.00	
Subtotal		12,620.65	88,337.78	

- (1) Corresponde a la porción corriente de un préstamo recibido del Banco del Pacífico S.A. que se paga mensualmente hasta su vencimiento (24 de noviembre del 2018). Este préstamo se encuentra sujeto a la tasa de interés anual del 9,7612% 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. que se paga mensualmente hasta su vencimiento (31 de mayo del 2016). Este préstamo se encuentra sujeto a la tasa de interés anual del 9,76% y está garantizado con los inmuebles mencionados en la Nota 10.

18. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición:		
Proveedores locales no relacionados	Proveedores locales relacionados	Total acreedores
2014	2013	
192,637.67	257,041.23	
-	147,881.24	
192,637.67	404,922.47	

(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:		
Partes vinculadas	Préstamos a terceros	Anticipos recibidos
Retenciones en la fuente	Impuesto al valor agregado - ventas	Total otras cuentas por pagar
2014	2013	
1,705,902.36	1,376,325.67	
351,126.01	550,037.00	
552,265.85	1,450,779.06	
5,214.16	7,287.86	
14,252.20	87.02	
2,628,760.58	3,383,516.71	

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

20. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran obligaciones laborales de US\$77.76 (2013: US\$73.11) que corresponden a obligaciones no vencidas con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

Movimiento:

	2014	2013
Saldo Inicial	73.11	64.52
Incrementos por:		
Remuneraciones al personal	5,526.96	4,915.56
Subtotal	5,600.07	4,980.08
Extinciones por:		
Pagos de nómina del año	(5,522.31)	(4,906.97)
Total obligaciones laborales	77.76	73.11

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 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 2014 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) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía NO mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014, los Estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$54,831.41 (2013: US\$25,007.30) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente período contable.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Saldo inicial		25,007.30	12,021.43
Incrementos por:			
Impuesto a la renta corriente		54,831.41	25,007.30
Subtotal		79,838.71	37,028.73
Disminuciones por:			
Compensación con activos por impuestos corrientes		(12,316.81)	(7,197.38)
Pagos efectuados en el año		(12,690.49)	(4,824.05)
Total pasivos por impuestos corrientes		54,831.41	25,007.30

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 2014 y 2013:

Conciliaciones tributarias resumidas		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Unidad antes del impuesto a la renta		262,951.18	151,228.71
Diferencias temporarias:			
-) Amortización de pérdidas fiscales		(16,633.73)	(37,889.85)
Diferencias no temporarias:			
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales		2,916.21	330.69
Base imponible		249,233.66	113,669.55
Impuesto a la renta corriente		54,831.41	25,007.30
Impuesto a la renta mínimo		-	10,789.51
Pasivo por impuesto corriente		54,831.41	25,007.30
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente		20.9%	16.5%

f) 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	
		2014	2013
Impuesto a la renta corriente		54,831.41	25,007.30
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos	(Ver Nota 16)	3,659.42	32,465.02
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos	(Ver Nota 23)	-	(5,609.88)
Impuesto a la renta del año		58,490.83	51,862.44

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	
		2014	2013
Bancos locales:	Banco del Pacífico S.A.	341,850.03	347,307.22
	Banco Proamerica S.A.	5,188.73	30,011.85
	Total obligaciones financieras a largo plazo	347,038.76	377,319.07

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 17.

23. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros separados adjuntos no muestran saldos pendientes de pasivos por impuestos diferidos.

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		2013	
Intereses imputados en acreedores comerciales	Saldo inicial	6,521.53	-
	Adiciones	-	-
Intereses imputados en otras cuentas por pagar	Disminuciones	(6,521.53)	-
	Saldo final	-	-
Subtotal		25,499.46	(25,499.46)
Pasivos por impuestos diferidos		5,609.89	(5,609.89)
Tasa promedio de impuesto a la renta		23.0%	0.0%

24. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$800.00 dólares al 31 de diciembre del 2014 y 2013 que se encuentra dividido en 800 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 por acción.

25. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 en el futuro no previsible.

26. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$41,328.68 que corresponden a la reserva legal determinada de conformidad con las políticas mencionadas en la Nota 2.21

27. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Utilidades acumuladas	394,977.52	391,991.58	
(-) Pérdidas acumuladas	(316,659.03)	(373,039.36)	
Adopción de las NIIF por primera vez	(45,322.70)	(46,322.70)	
Reserva de capital	40,801.55	40,801.55	
Utilidades del año	204,460.35	99,366.27	
Total resultados acumulados	278,257.69	113,797.34	

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.23

Durante los años 2014, la Compañía distribuyó dividendos por el valor de US\$40,000.00. De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, 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.

28. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Venta de bienes	264,401.25	54,433.45	
Servicios	713,396.71	255,585.10	
Ingresos por arrendamientos	165,036.84	-	
Total ingresos ordinarios	1,142,834.80	310,018.55	

29. COSTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran costos de venta por el valor de US\$612,071.02 (2013: US\$45,102.18) que corresponden a los costos de los bienes vendidos que se relacionan con los proyectos en desarrollo mencionadas en la Nota 1.6

30. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto:

Composición de saldos:	
2014	2013
Remuneraciones al personal	5,526.86
Honorarios profesionales	104,437.84
Mantenimiento y reparaciones	29,543.74
Seguros y reaseguros	1,533.30
Transporte y movilización	151.00
Gastos de gestión	-
Gastos de viaje	520.00
Servicios públicos	448.59
Impuestos contribuciones y otros	12,959.07
Depreciaciones de activos fijos	631.17
Depreciaciones de propiedades de inversión	14,813.39
Suministros y materiales	1,014.57
IVA cargado al gasto	0.17
Otras provisiones	31,284.75
Otros menores	42,478.58
Total gastos administrativos	245,343.23
111,211.78	

31. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

Composición de saldos:	
2014	2013
Ingresos por intereses	42,241.76
Otros ingresos	1,673.60
Total otros ingresos	43,915.38
13,321.39	

32. OTROS EGRESOS

A continuación un resumen de los otros egresos:

Composición de saldos:	
2014	2013
Gastos por intereses	43,790.19
Otros gastos financieros	6,224.65
Otros gastos	16,369.91
Total otros egresos	66,384.75
15,797.27	

33. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

a) El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, 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 socios y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:		Total transacciones con relacionadas	
Activas	Pasivas	De ingresos	De gastos
2014	2013	2014	2013
3,327,017.29	3,605,337.03	2,865,298.56	270,352.63
931,573.58	717,553.76	15,479.86	39,639.86
4,992,424.49	6,780,828.08		

A continuación un resumen de las transacciones activas con partes relacionadas:

Resumen de transacciones activas:		Resumen de transacciones efectuadas a:	
2014	2013	Préstamos efectuados a:	
643,257.61	510,818.00	Fideicomiso Plaza del Rancho	
492,658.31	109,928.63	Fideicomiso Troje Norte	
480,612.11	36,622.65	Inmobiliaria Cielo Inmoco S.A.	
387,767.82	454,828.13	Corporación Equinocio Inmoequinoocio S.A.	
381,571.77	336,494.96	Fideicomiso Mellares	
220,484.03	10,667.61	Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	
145,284.76	465,552.83	Proinmobiliaria S.A.	
125,690.26	25,372.00	Maria Elena Bueno	
91,131.95	16,295.33	Fideicomiso Altos de la Colina	
81,561.27	-	Inmobiliaria Navarra Inmonavara S.A.	
80,905.44	159,701.47	Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	
72,342.57	-	Esteban Barra	
62,653.17	-	Grupo Internacional Promotor S.A. Grpsa	
46,438.32	34,000.00	Walter Wright	
37,022.90	200,747.05	Fideicomiso Vña del Chiche	
33,665.50	967,244.18	Vivensa S.A.	
22,791.50	103,741.87	Fideicomiso Cerros de Cumbaya	
9,988.00	-	Inmobiliaria Rivermiles S.A.	
-	91,836.69	Astorgal Cía Ltda.	
-	37,757.91	Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	
-	18,405.63	Mallmed S.A.	
-	6,374.00	Fletcher Bazo & Asociados Estudio Jurídico	
-	3,576.62	Fideicomiso Hacienda La Paz	
-	3,209.44	Hospital Médicos del Sur S.A.	
-	2,267.03	Hospital de los Valles S.A.	
-	10,000.00	Inversiones en:	
-	-	Servicios Médicos Prepagados S.A. Sermedipre	
3,327,817.29	3,605,337.03	Total operaciones activas	

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las transacciones pasivas con partes relacionadas:

Resumen de transacciones pasivas:		Préstamos recibidos de:	
Al 31 de diciembre del		2014	2013
		216,000.00	-
Inmobiliaria Navarra Inmuebles S.A.		183,506.84	801,480.54
Corporación Equinocio Inmuebles S.A.		147,683.20	548,880.22
Walter Wright		110,962.75	275,374.31
Miguel Barra		80,601.38	-
Grupo Internacional Promotor S.A. Grpsa		61,275.15	141,346.57
Vivensa S.A.		32,000.00	608,337.47
Proinmobiliaria S.A.		29,096.66	-
Fideicomiso Plaza del Rancho		20,000.00	-
Sensuities S.A.		18,230.00	-
Hospital de los Valles S.A. Hodevalles		15,000.00	14,739.45
Ignacio Barra		5,000.00	-
Esteban Barra		5,000.00	-
José Miguel Barra		5,000.00	-
Isabel Marcel Arleta		5,000.00	-
Marta Elena Bueno		2,217.60	-
Fideicomiso Cerros de Cumbaya		-	375,140.00
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno		-	200,000.00
Total operaciones pasivas		931,573.58	2,865,298.56

A continuación un resumen de las transacciones de ingresos con partes relacionadas:

Resumen de transacciones de ingresos:		Ingresos:	
Al 31 de diciembre del		2014	2013
Fideicomiso Cerros de Cumbaya		318,654.00	122,113.89
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles		264,000.00	101,265.35
Hospital del los Valles S.A. Hodevalles		39,690.48	-
Inmobiliaria Rivermiles S.A.		28,900.00	-
Fideicomiso Troje Norte		28,727.82	-
Fideicomiso Mellares		24,087.65	-
Fideicomiso Altos de la Colma		13,493.81	-
Proinmobiliaria S.A.		-	37,045.97
Fideicomiso Vña del Chiche		-	4,988.57
Fideicomiso Cerros de Cumbaya		-	4,938.85
Total operaciones de ingresos		717,853.76	270,352.63

PROMOTORA EQUINOCIO PROEQUINOCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las transacciones de gastos con partes relacionadas:

Resumen de transacciones de egresos:		
Gastos pagados a:		
Proinmobiliaria S.A.	10,800.00	2014
Grupo Internacional Promotor S.A. Grpsa	-	2013
Ignacio Barra	-	
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	-	
Remuneraciones al personal clave	4,679.86	
Total operaciones de gastos	15,479.86	39,839.86

b) El siguiente es un resumen de los saldos pendientes de cobro o pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

Valores incluídos en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		
Vivensa S.A.	665,330.51	2014
Inmobiliaria Cielo Inmoco S.A.	633,221.01	2013
Fidelcomiso Troye Norte	504,556.22	
Fidelcomiso Altos de la Colina	153,128.32	
Maria Elena Bueno	115,690.26	
Fidelcomiso Hacienda La Paz	100,423.94	
Fidelcomiso Consultorios II Hodevalles	99,999.37	
Grupo Internacional Promotor S.A. Grpsa	62,653.17	
Fidelcomiso Cerros de Cumbayá	66,293.44	
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda Uno	32,280.51	
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda II	17,284.46	
Administración Plaza del Rancho	20,484.75	
Mallmed S.A.	12,910.81	
Hospital Medicos del Sur S.A.	6,833.60	
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	6,534.05	
Inmobiliaria Riveniles S.A.	8,592.00	
Grupo Internacional Promotor S.A. Grpsa	1,083.20	
Proyecto Hacienda La Paz	1,000.00	
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	-	
Fidelcomiso Vña del Chiclie	-	
Otros menores	1,066.88	
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	2,499,366.50	2,275,910.97

PROMOTORA EQUINOCIO PROQUINOCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Valores incluidos en el rubro acreedores comerciales:

Composición de saldos:	
	Al 31 de diciembre del
	2014
	2013
Fideicomiso cerros de Cumbayá	140,140.00
Esteban Barra	7,466.24
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	275.00
Total acreedores comerciales relacionados	147,881.24

Valores incluidos en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:	
	Al 31 de diciembre del
	2014
	2013
Accionistas	975,870.83
Inmobiliaria Navarra S.A.	216,000.00
Vivensa S.A.	183,534.93
Proinmobiliaria S.A.	128,415.99
Proyecto Hospital de los Valles	66,893.31
Proyecto Cerros de Cumbayá	35,526.87
Codimca S.A. Tenedora de Acciones Holding	30,000.00
Proyecto Mellares	28,302.35
Sensuites S.A.	19,906.59
Hospital de los Valles S.A.	12,910.81
Emprocinema S.A.	6,600.00
Carolina Wright	1,938.68
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	-
Ignacio Barra	-
Otros menores	756.32
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	1,705,802.36
	1,375,325.67

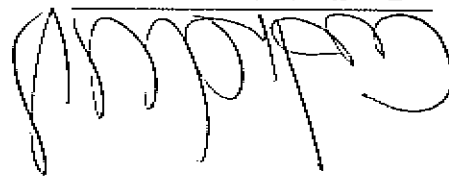
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos Estados financieros separados 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 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2015 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
