

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 / Proequinoccio	-	Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	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 2016

Estados financieros auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 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 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 30 de abril del 2015 emitimos un informe que contiene una opinión con dos salvedades resumidas a continuación: a) no se nos proporcionó los estados financieros auditados de las entidades reconocidas como inversiones en subsidiarias y asociadas, y, b) los activos y pasivos financieros no fueron medidos al costo amortizado al cierre del periodo que se informa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados:

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4 y 5, 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 Proequinoccio S.A.
30 de abril del 2016

Limitación al alcance de nuestra revisión:

4. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran activos financieros y pasivos financieros significativos que deben presentarse al costo amortizado y que se muestran 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.
5. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$7,922.62 e inversiones en asociadas por el valor de US\$1,323.00; dichas inversiones son medidas utilizando el modelo del costo permitido en la "NIC-27: Estados financieros separados". Con estos antecedentes informamos que no estuvo disponible para nuestra revisión los estados financieros auditados de las entidades receptoras de estas inversiones.

Opinión del auditor independiente:

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en los párrafos 4 a 5, los estados financieros separados mencionados en el párrafo I presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2015 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. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, en cumplimiento de su objeto social, la Compañía se dedica principalmente a la promoción de proyectos inmobiliarios que son administrados principalmente por entidades controladas o donde posee influencia significativa. 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. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, los estados financieros separados adjuntos (auditados por nosotros) fueron elaborados combinando información financiera de la Compañía y del proyecto "Cerros de Cumbayá". A la información financiera combinada fue necesario ingresar ajustes y reclasificaciones que estuvieron sujetos a nuestra revisión. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
9. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, de acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.



A los accionistas de:
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.
30 de abril del 2016

10. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados de la Compañía muestran inversiones en subsidiarias que corresponden al 100% de los derechos de beneficiario de los Fideicomisos "Cerros de Cumbayá", "Consultorios II Hodevalles", "Inmobiliario Lote B", "Inmobiliario Lote J", e, "Inmobiliario Lote M"; por lo tanto, Promotora Equinoccio 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. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante Resolución No.UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No.345, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias, tal como lo señala el artículo 6 de la Resolución No.UAF-DG-SO-0013, emitida el 27 de diciembre del 2013. A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía se encuentra preparando una declaración juramentada con el objetivo de que la UAF confirme esta aseveración
12. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, las compañías ecuatorianas realizan sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Informe de cumplimiento tributario:

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

Bcg Business Consulting Group

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



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

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Abreviaturas usadas:

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

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	Nota:	2015	2014
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	9.268,78	26.762,45
Deudores comerciales	7	179.253,42	182.504,46
Otras cuentas por cobrar	8	1.893.161,41	2.839.990,68
Activos por impuestos corrientes	9	26.773,34	40.993,53
Activos no corrientes disponibles para la venta	10	267.922,61	197.940,90
Otros activos corrientes	11	-	15.419,07
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>2.376.371,56</u>	<u>3.153.611,03</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	12	4.520,25	5.151,42
Propiedades de inversión	13	407.363,31	429.588,40
Inversiones en asociadas	14	5.325,00	51.188,00
Inversiones en subsidiarias	15	3.922,62	47.559,88
Activos por impuestos diferidos	16	-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>421.136,18</u>	<u>533.487,70</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>2.797.507,74</u></u>	<u><u>3.687.078,73</u></u>

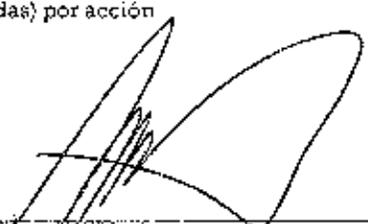
		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	Nota:	2015	2014
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones financieras	17	82.220,28	12.620,65
Acreedores	18	348.937,15	454.512,69
Otras cuentas por pagar	19	1.748.600,40	2.357.611,17
Obligaciones laborales	20	80,15	77,76
Pasivos por impuestos corrientes	21	30.982,60	54.831,41
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>2.210.840,58</u>	<u>2.879.653,68</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	22	190.482,46	347.038,76
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>190.482,46</u>	<u>347.038,76</u>
TOTAL PASIVOS		<u><u>2.401.323,04</u></u>	<u><u>3.226.692,44</u></u>
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	23	120.800,00	800,00
Aportes para futuras capitalizaciones	24	-	140.000,00
Reservas	25	41.328,68	41.325,63
Resultados acumulados	26	234.056,02	278.237,67
TOTAL PATRIMONIO		<u>396.184,70</u>	<u>460.363,35</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>2.797.507,74</u></u>	<u><u>3.687.078,79</u></u>


 Walter Wright Durán Ballón
 Representante legal

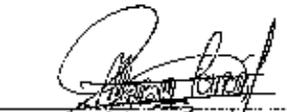

 C.P.A. Myriam Carrón Naranjo
 Cortadora general

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2015	2014
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	27	467.599,86	960.948,40
Costos de servicios prestados	28	(118.911,88)	(436.245,92)
Utilidad (pérdida) bruta		351.684,08	504.702,48
Costos operativos	29	(240.098,67)	(217.923,33)
Utilidad (pérdida) operativo		111.585,41	286.779,15
Movimiento financiero	30	15.993,54	(1.548,41)
Otros ingresos y egresos	31	(143.798,00)	(22.279,56)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		(13.219,03)	262.951,18
Impuesto a la renta	21	(30.982,60)	(50.490,63)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		(44.201,63)	204.460,55
Canancias (pérdidas) por acción		(0,37)	235,58



 Walter Wright Durán Ballén
 Representante legal



 C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
 Contadora general

FINOY TOMA EQUILIBRIO FINANCIERO S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014
 (Expresado en millones de dólares estadounidenses)

Mes	Capital social	Aportes		Reserva patrimonial	Ganancias acumuladas	Resultados acumulados		Reserva de capital	Ganancias del periodo	Perdidas del periodo	Total patrimonio neto
		Emisiones	Subscripciones			De - VIT por acciones	de - VIT por acciones				
AGOSTO 31 DE ENERO DEL 2014	900,00	116,000,00	38,800,00	31,388,00	335,613,24	(316,658,03)	(6,225,11)	80,901,55	80,350,21	-	295,385,00
Distribución de los resultados del año anterior Dividendos distribuidos durante el año Dividendos antes del impuesto que se aplica											
SEPTIEMBRE 30 DE DICIEMBRE DEL 2014	900,00	140,000,00	41,378,00	394,972,94	316,658,03	(316,658,03)	195,323,11	80,901,88	204,430,88	-	490,308,26
Distribución de los resultados del año anterior Incrementos (decrementos) de reservas Incrementos (decrementos) de reservas Resultados netos del periodo											
SEPTIEMBRE 30 DE DICIEMBRE DEL 2015	121,300,00	-	41,378,68	508,487,26	(316,658,03)	(316,658,03)	195,323,11	80,901,55	-	(44,804,80)	(44,804,00)
Resultados netos del periodo Resultados netos del periodo											
											385,194,70

Walter Wright Duchy Bailón
 Representante legal

Walter Wright Duchy Bailón
 Representante legal

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

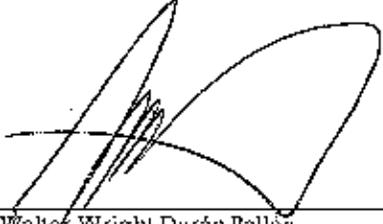
	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	718,820,91	427,244,04
Efectivo recibido por intereses	60,000,99	42,241,78
Efectivo pagado a proveedores	(516,834,24)	643,964,17
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(8,374,00)	(5,522,33)
Efectivo pagado por intereses	(41,007,45)	(43,790,15)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(10,613,22)	(53,658,71)
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(142,798,30)	(22,219,36)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	31,294,34	908,199,20
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo recibido de partes relacionadas	993,475,93	-
Efectivo pagado a partes relacionadas	-	(283,336,83)
Efectivo recibido de partes no relacionadas	18,216,73	-
Efectivo pagado a partes no relacionadas	-	(44,688,47)
Efectivo pagado en la compra de propiedades de inversión	(89,981,71)	(284,431,09)
Efectivo recibido de la venta de inversiones en asociadas	50,000,00	-
Efectivo pagado en la compra de inversiones en asociadas	(4,000,00)	(40,000,00)
Efectivo recibido de la venta de inversiones en subsidiarias	28,787,26	2,000,00
Efectivo pagado en la compra de inversiones en subsidiarias	(2,000,00)	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	914,492,21	(630,456,41)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de obligaciones financieras	23,219,32	-
Efectivo pagado para el pago de obligaciones financieras	-	(585,507,89)
Efectivo recibido de partes vinculadas	-	172,420,50
Efectivo pagado para el pago de partes vinculadas	(987,015,54)	-
Efectivo pagado en el pago de dividendos	-	(40,000,00)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	(963,796,22)	(433,087,39)
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(17,803,67)	(73,341,60)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	26,762,45	102,107,05
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	9,258,78	26,762,45


 Walter Wright Durán Ballén
 Representante legal


 C.P.A. Myriam Barrón Naranjo
 Contadora general

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(41.201,68)	204.460,35
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	631,17	631,17
Depreciación de propiedades de inversión	22.220,09	14.813,39
Deterioro de inversiones en subsidiarias	(157,00)	-
Deterioro de inversiones en asociadas	16.850,00	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	-	3.658,42
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	3.251,04	359.294,99
Otras cuentas por cobrar	(114.863,39)	881.901,16
Activos por impuestos corrientes	14.218,19	(28.681,41)
Otras cuentas por pagar	247.328,78	(886.421,83)
Obligaciones laborales	2,39	4,63
Pasivos por impuestos corrientes	(23.848,81)	29.824,11
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	31.294,34	988.199,20



 Walter Wright Durán Ballén
 Representante legal



 C.P.A. Myriam Carrión Naranjo
 Contadora general

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Con fecha 28 de diciembre del 2015, la Administración inscribió en el Registro Mercantil la última modificación a los estatutos de la Compañía que tuvo como objetivo principal de incrementar su capital social a la suma de US\$120,800.00

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 urbanísticos. 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 urbanísticos.

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 entidades controladas o donde posee influencia significativa.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es la calle Bello Horizonte E10-15 Avenida 6 de Diciembre ubicada en la parroquia El Batán de la ciudad de Quito - Ecuador.

1.4 Proyectos en desarrollo:

Proyectos desarrollados a través de Fideicomiso:

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

- 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 1.5)
- 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. Posteriormente, 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
- Reconocidos como cuentas por cobrar a los promotores inmobiliarios, en el caso de que exista la probabilidad de su recuperación.
- Reconocidos como pérdidas en el periodo en que se conocen que no serán recuperados.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

El punto de equilibrio corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o Fideicomiso encargado a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario. Al 31 de diciembre del 2014, 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 ordinarios.

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

1.5 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:

<u>Administrador del proyecto inmobiliario</u>	<u>Valor de la inversión al 31/12/2015</u>	<u>Participación en el proyecto</u>	<u>Valor de la inversión al 31/12/2014</u>	<u>Participación en el proyecto</u>
1 Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Lote B	2,000.00	80.00%	-	0.00%
2 Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	1,000.00	80.00%	1,000.00	80.00%
3 Fideicomiso Cerros de Cumbayá	922.62	95.00%	922.62	95.00%
4 Fideicomiso Plaza del Rancho	-	No aplica	1,000.00	80.00%
5 Fideicomiso Mellares	-	No aplica	2,000.00	50.00%
6 Fideicomiso Cartera Inmobiliaria	-	No aplica	25,787.25	97.00%
7 Fideicomiso Hospital del Sur	-	No aplica	16,390.00	50.00%
8 Fideicomiso Hacienda La Paz	-	No aplica	500.00	50.00%
Total inversiones en subsidiarias	3,922.62		47,699.87	

- (1) Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Lote B: Administrador del proyecto inmobiliario que plantea la lotización y comercialización de 67 lotes sobre un lote de terreno de aproximadamente 79,800 metros cuadrados en el sector de Collaqui de la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que este proyecto se liquidará durante el año 2020
- (2) Fideicomiso Mercantil 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 tiene un grado de avance del 99% y se espera que se liquide durante el año 2016
- (3) Fideicomiso Mercantil 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 tiene un grado de avance del 99% y se espera que se liquide durante el año 2016
- (4) Fideicomiso Mercantil 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 informa que este proyecto fue concluido y liquidado durante el año 2015.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (5) Fideicomiso Mercantil 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 informa que este proyecto inmobiliario fue concluido y liquidado durante el año 2015.
- (6) Fideicomiso Mercantil Cartera Inmobiliaria: Este fideicomiso se constituyó con el objetivo de efectuar recuperaciones de cartera derivados de proyectos inmobiliarios. La Administración de la Compañía informa que este fideicomiso fue liquidado durante el año 2015.
- (7) Fideicomiso Mercantil 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 informa que este proyecto fue dado de baja durante el año 2015.
- (8) Fideicomiso Mercantil 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 informa que este proyecto fue dado de baja durante el año 2015.

1.6 Empresas en las que la Compañías ejerce influencia significativa:

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

Nombre de la Compañía	Valor de la inversión al 31/12/2015	Porcentaje de participación	Valor de la inversión al 31/12/2014	Porcentaje de participación
1 Fideicomiso Mercantil de Administración Lote J	2,000.00	(1)	-	0.00%
2 Fideicomiso Mercantil de Administración Lote M	2,000.00	(2)	-	0.00%
3 Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	400.00	50.00%	400.00	50.00%
4 Inmobiliaria Rivermiles S.A.	184.00	23.00%	184.00	23.00%
5 Inmobiliaria Cielo Inmueble S.A.	741.00	23.00%	184.00	23.00%
6 Hospital del Sur S.A.	-	50.00%	400.00	50.00%
7 Servicios de Medicina Propagada Sermodipro S.A.	-	10.00%	50,000.00	10.00%
Total inversiones en asociadas	17,092.86		193,647.84	

- (1) Fideicomiso Mercantil de Administración Lote J: Administrador de un lote de terreno de aproximadamente 133,700 metros cuadrados ubicado en el sector de Collaqui en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito. La Compañía es beneficiaria de este Fideicomiso hasta por el monto de sus aportaciones.
- (2) Fideicomiso Mercantil de Administración Lote M: Administrador un lote de terreno de aproximadamente 2,121,700 metros cuadrados ubicado en el sector de Collaqui en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito. La Compañía es beneficiaria de este Fideicomiso hasta por el monto de sus aportaciones.
- (3) 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 la entrega de 77 lotes de terreno a sus clientes; la segunda etapa del proyecto plantea la comercialización de 81 lotes de terreno que se están desarrollando con un grado de avance equivalente al 20%.
- (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 disolución y liquidación anticipada.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (5) Inmobiliaria Cielo Inmocielo 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 es dueña del 100% de los siguientes derechos fiduciarios:
- a) Fideicomiso Mercantil Arupos de la Hacienda Uno: 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 54%. Adicionalmente, se estima que esta etapa concluirá durante el año 2018.
 - b) Fideicomiso Mercantil Arupos de la Hacienda II: 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 separados adjuntos, este fideicomiso fue liquidado.
- (6) Hospital del Sur S.A.: Compañía que tenía planeado dedicarse al desarrollo de un hospital en el sur de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, esta empresa fue liquidada.
- (7) Servicios de Medicina Prepagada Sermedipre S.A.: Compañía dedicada a la prestación de servicios de medicina prepagada al público en general. Durante el año 2015, las acciones de esta compañía fueron vendidas al Sr. Walter Wright a su valor en libros.

1.7 Contrato de Comodato precario

Con fecha 5 de agosto del 2014, la Compañía recibió varios inmuebles del Fideicomiso Mercantil Consultorios II Hodevalles en calidad de comodato precario. Con este antecedente y considerando que la titularidad legal de estos activos no le pertenece a la Compañía, los estados financieros adjuntos no reconocen cargos por depreciación. Los inmuebles recibidos en comodato fueron sometidos 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 medio del cual da en arrendamiento los inmuebles recibidos a través del comodato precario por un plazo de 10 años contados desde el 1 de julio del 2014. El canon mensual de arrendamiento fue de US\$22,006.14 (a razón de US\$22 00 por metro cuadrado), reajutable anualmente.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que los estados financieros adjuntos reconocen ingresos significativos provenientes del contrato de arrendamiento mencionado en el párrafo anterior. Este contrato no cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento financiero.

1.8 Unidad de análisis financiero.

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante Resolución No.UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No.345, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias, tal como lo señala el artículo 8 de la Resolución No.UAF-DG-SO-0013, emitida el 27 de diciembre del 2013. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía se encuentra preparando una declaración juramentada con el objetivo de que la UAF confirme esta aseveración.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

1.9 Entorno económico.

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros separados adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros separados 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 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 2015 y 2014; 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 2015 y 2014.

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

La elaboración de los estados financieros separados de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros separados. 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 adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros separados

Las partidas incluidas en los estados financieros separados adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros separados.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros separados requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

2.3 Cambios en las políticas contables

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

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2015 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 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 a menos que la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF-16	Arrendamientos (NIIF nueva)	1 de enero del 2019
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (NIIF nueva)	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-10, NIIF-12 y NIC-28	Modificación. Aclara que las entidades de inversión se encuentran exentas de preparar estados financieros consolidados, revelar información adicional y aplicar el método de participación	1 de enero del 2016
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-28	Modificación. Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida
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-41 y NIC-16	Modificación. Tratamiento contable de plantas productoras (activos biológicos)	1 de enero del 2016
NIC-38 y NIC-16	Modificación. Métodos aceptables para el cálculo de la amortización de activos intangibles y la depreciación de propiedades, planta y	1 de enero del 2016
NIC-1	Modificación. Cambios en la presentación de estados financieros y sus notas.	1 de enero del 2016
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

“NIIF-16: Arrendamientos”

En enero del 2016 se emitió la “NIIF-16: Arrendamientos”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la “NIC-17: Arrendamientos” y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes”.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros separados puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma podría tener efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación un resumen de los requerimientos establecidos por la “NIIF-16: Arrendamientos” para arrendatarios y arrendadores:

Requerimientos para arrendatarios:

La “NIIF-16: Arrendamientos” requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de “derecho de uso”. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

"NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- a) **Etapla 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- b) **Etapla 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- c) **Etapla 3:** Determinar el precio de la transacción.
- d) **Etapla 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- e) **Etapla 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes" añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

"NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas"

En enero del 2014 se emitió la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", que tiene como objetivo especificar los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación.

Esta norma describe los saldos de cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocería como un activo o un pasivo de acuerdo con otras normas, pero que cumple los requisitos para diferirse de acuerdo con la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes. Las principales características de esta norma se resumen a continuación:

- a) Permite que una entidad que adopta las NIIF continúe utilizando, en sus primeros estados financieros separados conforme a las NIIF y posteriores, sus políticas contables según PCGA anteriores para el reconocimiento, medición, deterioro de valor y baja en cuentas de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas sin considerar los requerimientos del párrafo 11 de "NIC 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores";
- b) Requiere que las entidades presenten los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presenten los movimientos en dichos saldos de las cuentas como partidas separadas en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral; y,
- c) Requiere revelar información específica para identificar la naturaleza y riesgos asociados con la regulación de tarifas que han dado lugar al reconocimiento de saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas de acuerdo con esta Norma.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Se permite que una entidad aplique los requerimientos de esta norma en sus primeros estados financieros separados conforme a las NIIF si y solo si: i) realiza actividades con tarifas reguladas; y, ii) reconoció importes, que cumplen los requisitos de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas, en sus estados financieros separados de acuerdo con sus PCGA anteriores.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene actividades con tarifas reguladas.

NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros separados, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la "NIC-39: Instrumentos financieros" se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

- a) Son medidos al costo amortizado los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la "NIIF-9: Instrumentos financieros" requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo.

Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la "NIC-39: Instrumentos financieros", la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma podría tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos"

En mayo del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos", que proporcionaron guías sobre la contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas cuya actividad constituye un negocio.

Esta norma requiere que cuando una entidad adquiere una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, aplicará, en la medida de su participación, todos los principios de contabilización de las combinaciones de negocios de la "NIIF-3: Combinaciones de negocios" y otras NIIF, que no entren en conflicto con las guías de la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos" y revelará la información que se requiera en dichas NIIF en relación con las combinaciones de negocios. Esto es aplicable a la adquisición de la participación inicial y participaciones adicionales en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha efectuado combinaciones de negocios que incluyan acuerdos conjuntos.

Modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y "NIC-28: Inversiones en Asociadas"

En diciembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y, "NIC 28: Inversiones en Asociadas", con el objetivo de aclarar la aplicación de la excepción de presentar estados financieros consolidados para entidades de inversión. Esta norma establece que una controladora que es una entidad de inversión:

- a) No presentará estados financieros consolidados si se le requiere medir todas sus subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.
- b) No están obligadas a revelar los requerimientos establecidos en la "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades".
- c) No están obligadas a aplicar el método de participación cuando las subsidiarias se consolidan o miden a valor razonable con cambios en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no califica como una entidad de inversión.

Modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados"

En septiembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", que proporcionaron guías sobre la contabilización de las pérdidas de control de una subsidiaria. En diciembre del 2015, se estableció que estas modificaciones no tienen una fecha definida para su aplicación inicial, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Esta norma requiere a una entidad que pierde el control de una subsidiaria, como resultado de una transacción que involucra una venta o aportación de participaciones a una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida en sus estados financieros consolidados de la siguiente manera:

- a) La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral) se reconocerá en el resultado del periodo de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto.
- b) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del periodo solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- c) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del periodo de la controladora.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha efectuado este tipo de transacciones.

Modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas":

En septiembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas", que proporcionaron guías sobre la contabilización de la venta o aportación de activos de una subsidiaria a una Asociada o Negocio Conjunto, o viceversa. En diciembre del 2015, se estableció que estas modificaciones no tienen una fecha definida para su aplicación inicial, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

Esta modificación aclara las ganancias y pérdidas procedentes de transacciones "ascendentes" y "descendentes" que involucran la venta o aportación de activos, entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto, se reconocerán en los estados financieros separados de la entidad sólo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.

Adicionalmente, se establece que la ganancia o pérdida procedente de una transacción "descendente" que involucra la venta o aportación de activos (efectuados como parte del giro ordinario de negocios) entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto se reconocerá en su totalidad en los estados financieros separados del inversor.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma podría tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía mantiene varias inversiones en asociadas.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros separados"

En agosto del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros separados", con el objetivo de permitir que los estados financieros separados presentados por una entidad muestren sus inversiones en Subsidiarias, inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos aplicando el método de participación.

Los estados financieros separados son los presentados además de los estados financieros consolidados o además de los estados financieros de un inversor que no tiene inversiones en subsidiarias, pero sí tiene inversiones en asociadas o negocios conjuntos en los que la "NIC-28: Inversiones en Asociadas" requiere que dichas inversiones en asociadas o negocios conjuntos se contabilicen utilizando el método de la participación.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma podría tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que los estados financieros separados de la Compañía reconocen inversiones en subsidiarias con quienes debe presentar estados financieros consolidados e inversiones en asociadas que deben medirse con base en el método de participación.

Modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo"

En junio del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo", con el objetivo de establecer el y tratamiento contable de plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola.

Estas modificaciones establecen que una planta productora es una planta viva que: i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas, ii) se espera que produzca durante más de un periodo, y, iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de ramos y podas. Por lo tanto, según estas modificaciones, las entidades que tengan plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola están obligadas a aplicar los principios contenidos en la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo" en lugar de las disposiciones contenidas en la "NIC 41: Agricultura"

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene plantas productoras.

Modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipos"

En mayo del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipos" relacionados con aclaraciones sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización. Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Estas modificaciones establecen que no es apropiado utilizar métodos de depreciación de propiedades, planta y equipo, ni métodos de amortización de activos intangibles, que se basen en los ingresos ordinarios que se generen por una actividad que incluye el uso de un activo. En el caso de activos intangibles, esta presunción solo puede ser rebatida cuando: i) el activo intangible es expresado como medida de ingreso, y; ii) se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados. Las modificaciones incluidas en este párrafo están disponibles para propiedades de inversión sujetas al cálculo de depreciación.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Administración de la Compañía deprecia sus activos fijos y propiedades de inversión utilizando el método de línea recta y las mejores estimaciones de la vida útil y valor residual de los activos depreciables. Por último, la Administración de la Compañía informa que no tiene activos intangibles sujetos a amortización.

Modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

En diciembre del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros" con la intención de proporcionar guías mejoradas de presentación y revelación para los estándares vigentes y futuros. Adicionalmente, incluye una modificación sobre la presentación de elementos de otro resultado integral proveniente de inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos registradas con base en el método de participación. Un resumen de las principales modificaciones a esta norma incluye:

- a) **Materialidad:** Aclarar que la información útil no debe ser oscurecida mediante agregar o desagregar información y que las consideraciones sobre la materialidad aplican a los estados financieros separados, a las notas y a cualesquiera requerimientos de revelación contenidos en Las NIIF.
- b) **Estado de situación financiera y estado de resultados y otros resultados integrales:** Aclarar que la lista de los elementos de línea a ser presentados en esos estados puede ser desagregada y agregada cuando sea relevante. Adicionalmente introduce orientación sobre los subtotales contenidos en esos estados.
- c) **Notas a los estados financieros separados:** Aclarar que las entidades tienen flexibilidad cuando diseñen la estructura de las notas e introduce orientación sobre cómo determinar el orden sistemático de las notas. Además, se propone remover los ejemplos inútiles con relación a la identificación de las políticas de contabilidad importantes.
- d) **Presentación de elementos de otro resultado integral:** Aclarar que la participación que la entidad tiene en otros resultados integrales de sus Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, aplicando el método de participación, debe ser presentados como partidas reclasificables o no reclasificables de acuerdo con el tratamiento contable requerido para los activos o pasivos que dan origen a otros resultados integrales.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que la presentación de sus estados financieros separados cumple con estos requerimientos.

Mejoras anuales correspondientes al Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales correspondientes al ciclo 2012 - 2014 incluyen las siguientes modificaciones relevantes:

- **Modificaciones a la "NIIF-5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas":** Esta modificación requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean incorporados bajo el alcance de la "NIIF-5: Activos no corrientes disponibles para la venta". Por lo tanto, se requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean medidos, reconocidos y presentados de conformidad con las disposiciones contenidas en dicha norma.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Modificaciones a la "NIIF-7: Instrumentos financieros - información a revelar": Esta modificación elimina el requerimiento de revelar información adicional sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros cuando una entidad emita estados financieros intermedios. Esta modificación también incluye aclaraciones sobre si los contratos de servicios de administración deben ser considerados como una involucración continuada a efectos de aplicar los requerimientos de información a revelar sobre los activos financieros transferidos que no se den de baja en su totalidad.
- Modificaciones a la "NIC-34: Información financiera intermedia": Esta modificación aclara el significado del requerimiento establecido en la "NIC-34: Información financiera intermedia" relacionada con la información a revelar incorporada mediante referencias cruzadas a otra información debe estar disponible "en los mismos términos" que los estados financieros separados. Esto significa que los usuarios de los estados financieros separados deberían tener acceso al material referenciado en las mismas condiciones que tengan para acceder a los estados financieros separados a los que se hace referencia.
- Modificaciones a la "NIC-19: Beneficios a los empleados": La NIC-19: Beneficios a los empleados" establece que la tasa de descuento que se debe aplicar para descontar los beneficios laborales post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado al final del periodo que se informa correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Esta modificación establece que el mercado al que hace referencia esta norma será establecido con base en la moneda funcional en lugar del mercado de cada país. Por lo tanto, cuando no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

Excepto por el párrafo mencionado a continuación, la Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que no mantiene activos mantenidos para su distribución a los propietarios, no ha efectuado compensaciones significativas entre activos financieros y pasivos financieros, y, no publica estados financieros intermedios de propósito general.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de las mejoras correspondientes al ciclo 2012 -2014 relacionados con la tasa de descuento para medir los beneficios laborales post-empleo puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Las nuevas normas y las modificaciones a las NIIF son emitidas por el IASB en inglés. Sin embargo, informamos que son de aplicación obligatoria desde la fecha en que se encuentra disponible su traducción al español.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 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 requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran 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 activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican como 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 financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

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

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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.
- (i) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes y la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. El periodo promedio de cobro de los bienes vendidos y los servicios prestados es de 30 a 120 días que pueden extenderse hasta 180 días.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas por préstamos efectuados a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

c) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

d) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce 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 por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

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

2.7 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.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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) expiren 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 transfieran 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 financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

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

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

d) Pasivos financieros identificados:

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

- (i) Obligaciones financieras a corto plazo: Corresponden a sobregiros y la porción corriente de préstamos recibidos de entidades del sistema 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 de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 120 días plazo.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas por pasivos a la vista con partes relacionadas y no relacionadas y 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 similares a las 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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 1.4.)

2.11 Activos fijos

a) Medición inicial

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

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

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

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

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Exposado en dólares estadounidenses)

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

d) Disposición de activos fijos

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

2.12 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 periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, 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 periodo 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 dadas en arrendamiento a terceros y están sujetas a la depreciación anual del 2%. La Administración de la Compañía estimó que los valores residuales de las propiedades de inversión no son significativos y por lo tanto no fueron 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 periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.13 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 las políticas financieras y operativas de las compañías 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.

2.14 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.

2.15 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

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

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

2.16 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus 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 18% 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 beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente 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 los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral, 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 empresa o empleador.

Jubilación patronal: Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía no reconoce provisiones para jubilación patronal y desahucio considerando que tiene 1 solo 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 paguen.

2.17 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.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 mínimos 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 período que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período 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 período 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.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2015 y 2014, 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 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2015 y 2014, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

2.18 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 periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

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

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del 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.

2.19 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.

2.20 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 ordinarios 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 período 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.

Ingresos por dividendos: Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros separados en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir su pago.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.21 Costos y gastos

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

Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.22 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 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-I: 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) Valoración de inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en subsidiarias y asociadas han sido medidas al costo determinado con base en los requerimientos de 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 estas inversiones. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras efectuadas al cierre del año 2015 determinaron que el importe recuperable de estas inversiones supera su valor en libros.

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

Como se describen en las Notas 2.11 y 2.12, 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:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.15.

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	9,250.78	26,762.45
Deudores comerciales	179,253.42	182,504.46
Otras cuentas por cobrar	1,749,993.09	2,661,675.75
Total activos financieros	1,938,495.29	2,870,942.66
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a corto plazo	82,220.28	12,620.65
Acreedores	397,512.21	1,146,199.83
Otras cuentas por pagar	893,084.37	1,108,291.82
Total pasivos financieros corrientes:	1,374,816.86	2,267,112.32
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	190,482.46	347,038.76
Total pasivos financieros	1,565,299.32	2,614,151.08
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	373,195.97	256,791.58
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	563,678.43	603,830.34

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:

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 bienes vendidos y 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 crédito

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

Debido al giro del negocio, la Compañía vende sus productos a clientes particulares y a partes relacionadas. Las ventas se realizan a plazos que fluctúan entre 30 y 120 días que pueden extenderse hasta 180 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.

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados de la Compañía muestran activos financieros superiores a los pasivos financieros por el valor de US\$373,195.97 (2014: US\$256,791.58). Los resultados del año 2015 contribuyeron para mejorar su posición financiera neta y cumplir oportunamente con el pago de sus pasivos financieros. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2016.

Los excedentes de liquidez fueron invertidos a corto plazo en entidades del sistema financiero ecuatoriano en condiciones similares a las del resto del mercado financiero ecuatoriano, que entre otras condiciones establecen el pago de intereses a tasas fijas.

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.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2015 representan el 14.2% del activo total. El restante 85.8% de los activos de la Compañía fueron financiados principalmente con:

- 1) Obligaciones financieras a corto y largo plazo que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano,
- 2) Acreedores comerciales, obligaciones laborales corrientes, pasivos por impuestos corrientes y otras cuentas por pagar (pasivos a la vista con partes relacionadas y no relacionadas, anticipos recibidos de clientes, obligaciones tributarias no vencidas y otras cuentas por pagar) que no devengan costos financieros.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo	-	400.00
Bancos locales	9,258.78	26,362.45
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>9,258.78</u>	<u>26,762.45</u>

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes no relacionados locales	182,606.39	185,857.43
Subtotal	<u>182,606.39</u>	<u>185,857.43</u>
Deterioro acumulado de deudores comerciales	(3,352.97)	(3,352.97)
<u>Total deudores comerciales</u>	<u>179,253.42</u>	<u>182,504.46</u>

Detalle de los deudores comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de deudores comerciales corresponden principalmente a cartera no vencida

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrable tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, doce meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

En ningún caso tendrán la consideración de saldos de dudoso cobro:

- Los adeudados por entes públicos
- Los que corresponden a operaciones avaladas por entes públicos
- Los garantizados por hipoteca, prenda, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizadas, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga.
- Los adeudados por empresas del Grupo.

Los principios para obtener las correspondientes provisiones serán los siguientes:

- Los saldos detallados en los apartados a) y b) se provisionan en su totalidad
- Los saldos detallados en el apartado c) se provisionarán aplicando la siguiente tabla de porcentajes:

<u>Tiempo transcurrido desde el vencimiento</u>	<u>Porcentaje a provisionar sobre saldos</u>
Más de 24 meses	100%

Adicionalmente, se provisiona específicamente aquellos saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, con independencia del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

Movimiento de la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales:

Durante los años 2015 y 2014, la Compañía no ha reconocido movimientos en la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales que tiene un saldo de US\$3,352.97.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Relacionadas	(1)	1,652,984.38	2,546,460.31
No relacionadas		96,998.71	113,215.44
Anticipos a proveedores		115,396.63	3,969.80
Crédito tributario por IVA en compras		25,303.14	13,893.81
Crédito tributario por retenciones de IVA		2,488.35	8,651.32
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>1,893,161.41</u>	<u>2,689,990.68</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente	26,775.34	27,969.57
Anticipos del impuesto a la renta	-	13,023.96
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>26,775.34</u>	<u>40,993.53</u>

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	40,993.53	12,342.12
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	26,775.34	27,944.26
Anticipos del impuesto a la renta	-	13,023.96
Subtotal	67,768.87	63,310.34
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(40,993.53)	(12,316.81)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>26,775.34</u>	<u>40,993.53</u>

10. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	53,177.75	-
Edificaciones	214,744.86	197,940.90
<u>Total activos no corrientes disponibles para la venta</u>	<u>267,922.61</u>	<u>197,940.90</u>

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran activos no corrientes disponibles para la venta por el valor de US\$267,922.61 (2014: US\$197,940.90) que corresponden principalmente a inmuebles recibidos por la Compañía a cambio de los servicios prestados.

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 2015 y 2014 se cumplían las siguientes condiciones:

- a) La Compañía no se dedica de manera habitual a la venta de inmuebles. El objetivo principal de la compañía es participar como promotor en el desarrollo de proyectos inmobiliarios a través de entidades controladas o empresas donde ejerce influencia significativa.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Durante el año 2015, la Compañía vendió inmuebles incluidos en este rubro por el valor de US\$127,365.24 (2014: US\$179,970.70). Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que nuevos inmuebles recibidos durante el año 2015 fueron transferidos al rubro activos no corrientes disponibles para la venta por el valor de US\$197,346.95.

11. PROYECTOS EN DESARROLLO

A continuación un resumen de los proyectos en desarrollo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proyecto Mellares	-	8,170.34
Proyecto Oficinas Administrativas Hodevalles	-	5,255.00
Proyecto Cerros de Cumbayá	-	1,993.53
<u>Total otros activos corrientes</u>	<u>-</u>	<u>15,419.07</u>

(1) Ver información adicional en la Nota 1.4

12. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Muebles y enseres	6,311.74	6,311.74
Subtotal	6,311.74	6,311.74
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(1,791.49)</u>	<u>(1,160.32)</u>
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	<u>4,520.25</u>	<u>5,151.42</u>

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	5,151.42	5,782.99
Depreciación anual	-631.17	-631.17
<u>Saldo final</u>	<u>4,520.25</u>	<u>5,151.42</u>

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificios, oficinas y locales comerciales	444,401.79	444,401.79
Subtotal	444,401.79	444,401.79
(-) Depreciación acumulada	(37,033.48)	(14,813.39)
<u>Total propiedades de inversión:</u>	<u>407,368.31</u>	<u>429,588.40</u>

Movimientos de las propiedades de inversión:

Los movimientos de las propiedades de inversión durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>		429,588.40	-
Adiciones	(1)	-	444,401.79
Depreciación del año		-22,220.09	-14,813.39
<u>Saldo final</u>		<u>407,368.31</u>	<u>429,588.40</u>

(1) Corresponde a un inmueble adquirido por la Compañía que fue dado en arrendamiento a partes relacionadas

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS

A continuación un resumen de las inversiones en asociadas:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fideicomiso de Administración Lote J	(1)	2,000.00	-
Fideicomiso de Administración Lote M	(1)	2,000.00	-
Servicios de Medicina Prepagada Sermedipre S.A.	(1)	-	50,000.00
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	(1)	400.00	400.00
Hospital del Sur Hosmosur S.A.	(1)	-	400.00
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	(1)	184.00	184.00
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	(1)	741.00	184.00
<u>Total inversiones en asociadas</u>		<u>5,325.00</u>	<u>51,168.00</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6

Movimientos de las inversiones en asociadas:

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Saldo inicial	51,168.00	11,168.00
Adiciones	(1) 4,000.00	40,000.00
Ventas	(2) (50,000.00)	-
Participación en los resultados de la entidad invertida	157.00	-
Saldo final	5,325.00	51,168.00

- (1) Corresponde a nuevos aportes efectuados en los Fideicomisos Mercantiles de "Administración Lote J" y "Administración Lote M" (2014: Servicios de Medicina Prepagada Sermedipre S.A.)
(2) Corresponde a venta de la totalidad de las inversiones que la compañía tuvo en Servicios de Medicina Prepagada Sermedipre S.A.. La venta de las acciones se efectuó a su valor en libros al Sr. Walter Wright, accionista de la Compañía.

15. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de las inversiones en asociadas:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Fideicomiso Inmobiliario Lote B	(1) 2,000.00	-
Fideicomiso Consultios II Hodevalles	(1) 1,000.00	1,000.00
Fideicomiso Carros de Cumbayá	(1) 922.62	922.62
Fideicomiso Cartera Inmobiliaria	(1) -	25,787.26
Fideicomiso Hospisur	(1) -	16,350.00
Fideicomiso Mellares	(1) -	2,000.00
Fideicomiso Plaza del Rancho	(1) -	1,000.00
Fideicomiso Hacienda La Paz	(1) -	500.00
Total inversiones en subsidiarias	3,922.62	47,559.88

- (1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

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

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Saldo inicial	47,559.88	49,559.88
Adiciones	(1) 2,000.00	-
Baja de inversiones	(1) (28,787.26)	(2,000.00)
Deterioro acumulados de inversiones	(2) (16,850.00)	-
Saldo final	3,922.62	47,559.88

- (1) Corresponde a nuevos aportes efectuados en los Fideicomisos Mercantiles "Inmobiliario Lote B"
(2) Corresponde a la liquidación de sus inversiones en los Fideicomisos "Mellares", "Plaza del Rancho" y "Cartera Inmobiliaria"
(3) Corresponde al reconocimiento de pérdidas por deterioro de sus inversiones en los Fideicomisos "Hospisur" y "Hacienda La Paz"

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos que fueron liquidados totalmente durante el año 2014.

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:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2014</u>			<u>Saldo final</u>
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	
Pérdidas fiscales	16,633.73	-	(16,633.73)	-
Total diferencias temporarias activas	16,633.73	-	(16,633.73)	-
Activos por impuestos diferidos determinables	3,659.42	-	(3,659.42)	-
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			0.0%

17. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación un resumen de las obligaciones financieras:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Bancos locales:</u>		
Banco del Pacífico S.A.	(1) 82,220.28	2,038.82
Banco Proamerica S.A.	(2) -	10,581.83
Total obligaciones financieras a corto plazo:	82,220.28	12,620.65

(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 9.76% 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 pagó mensualmente hasta su vencimiento (31 de mayo del 2015). Este préstamo estuvo sujeto a la tasa de interés anual del 9.76% y estuvo garantizado con los activos mencionados en la Nota 10.

18. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores relacionados locales	(1) 2,099.14	-
Proveedores no relacionados locales	346,858.01	454,312.69
Total acreedores	348,957.15	454,312.69

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas	(1)	715,426.06	1,682,441.60
No relacionadas	(2)	228,213.37	117,537.38
Anticipos recibidos	(3)	791,219.60	538,168.83
Impuesto al valor agregado - ventas		3,109.57	14,282.20
Retenciones en la fuente		10,631.80	5,214.16
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>1,748,600.40</u>	<u>2,357,611.17</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

(2) Corresponde principalmente a los siguientes préstamos recibidos de:

- a) Fininvest Overseas (compañía domiciliada en Panamá) por el valor de US\$94,443.13 (2014: US\$78,423.24), cuyos intereses fueron reconocidos como gastos no deducibles en la declaración del impuesto a la renta del año 2015, y,
- b) el señor Juan Carlos Cevallos por el valor de US\$90,771.85 que devengan costos financieros deducibles sujetos a una tasa de interés similar a las vigentes en el sistema financiero ecuatoriano

(3) Corresponde principalmente a anticipos recibidos del Proyecto Navarra por el valor de US\$425,677.75, Proyecto Arupos de la Hacienda por el valor de US\$200,000.00, Proyecto Consultorios del Hospital de los Valles por el valor de US\$164,359.70 (2014: US\$371,392.37).

20. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran obligaciones laborales por el valor de US\$80,15 (2014: US\$77.76) que corresponden a aportes al seguro social no vencidas.

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	77.76	73.11
<u>Incrementos por:</u>		
Remuneraciones al personal	8,377.04	5,526.86
Subtotal	<u>5,454.80</u>	<u>5,600.07</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(5,374.65)	(5,522.31)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>80.15</u>	<u>77.76</u>

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

21. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012 a 2015 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no tiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$30,982.60 (2014: US\$54,831.41) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente periodo contable.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Saldo inicial	54,831.41	25,007.30
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	30,982.60	54,831.41
Subtotal	85,814.01	79,838.71
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(40,993.33)	(12,316.81)
Pagos efectuados en el año	(13,837.88)	(12,690.49)
Total pasivos por impuestos corrientes	30,982.60	54,831.41

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 2015 y 2014:

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(13,219.05)	262,951.78
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Amortizaciones de pérdidas fiscales		(16,633.73)
<u>Diferencias NO temporarias:</u>		
(-) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	154,049.05	2,916.21
Base imponible	140,830.00	249,233.68
Impuesto a la renta corriente	30,982.60	54,831.41
Impuesto a la renta mínimo	20,431.71	17,967.82
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>30,982.60</u>	<u>54,831.41</u>
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	234.4%	20.9%

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:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	30,982.60	54,831.41
Activos por impuestos diferidos - variación (Nota 16)	-	3,659.42
Impuesto a la renta del año	30,982.60	58,490.83

g) Estudio de 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:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- 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" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2015 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros separados adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

h) **Reformas tributarias incluidas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y otras modificaciones posteriores:**

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye, entre otros aspectos tributarios, los siguientes:

Deducibilidad de gastos:

- No será deducible para el cálculo del impuesto a la renta, la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- Se establecieron nuevas condiciones para la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de deudores comerciales
- Se establecieron nuevos límites para establecer la deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general que se efectúan con partes relacionadas.
- Se establecieron límites para el reconocimiento de impuestos diferidos y se aclara que las normas tributarias prevalecen sobre las normas contables.
- Se establecieron condiciones para considerar dividendos anticipados a los préstamos efectuados a partes relacionadas
- No se permite el deterioro de activos intangibles con vida útil no definida

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

22. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Bancos locales:</u>		
Banco del Pacífico S.A. (1)	272,702.74	343,888.85
Banco Proamerica S.A. (1)	-	5,188.73
(-) Porción corriente deuda a largo plazo	(82,220.28)	(2,038.82)
<u>Total obligaciones financieras a largo plazo:</u>	<u>190,482.46</u>	<u>347,038.76</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 17.

23. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados de la Compañía muestran un capital social por el valor de US\$120,800.00 (2014: US\$800.00) que se encuentra dividido en 120,800 acciones ordinarias (2014: 800 acciones ordinarias) cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

24. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados de la Compañía muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$140,000.00, de los cuales US\$120,000.00 fueron utilizados para incrementar el capital social y US\$20,000.00 fueron reclasificados al rubro otras cuentas por pagar a favor de los accionistas de la Compañía.

25. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reserva legal	39,622.92	39,622.92
Reserva facultativa	1,708.76	1,708.76
<u>Total reservas</u>	<u>41,328.88</u>	<u>41,328.68</u>

26. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidades acumulados	599,437.86	394,977.51
(-) Pérdidas acumuladas	(316,659.03)	(316,659.03)
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	(45,322.71)	(45,322.71)
Reserva de capital (1)	40,801.55	40,801.88
Utilidades del año	-	204,460.35
(-) Pérdida del año	(44,201.85)	-
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>234,056.02</u>	<u>278,267.67</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.24

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante los años 2015 y 2014 la Junta General de Accionistas decidió no repartir dividendos.

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.

27. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Servicios	156,898.67	795,911.56
Ingresos por arrendamientos	310,697.29	165,036.84
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>467,595.96</u>	<u>960,948.40</u>

28. COSTOS DE SERVICIOS PRESTADOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados de la Compañía muestran costos de servicios prestados por el valor de US\$113,911.88 (2014: US\$456,246.92) que corresponden a los costos relacionados con servicios prestados. Los ingresos por arrendamientos no tienen costos directamente asociados con la generación de dichos ingresos.

29. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneraciones al personal	5,377.04	5,326.96
Honorarios profesionales	185,009.22	104,437.94
Transporte y movilización	-	151.00
Gastos de viaje	-	520.00
Gastos de gestión	254.40	-
Suministros y materiales	642.01	1,014.57
Mantenimiento y reparación	2,530.21	29,543.74
Seguros y reaseguros	2,519.36	1,533.30
Impuestos, contribuciones y otros	11,009.57	12,939.07
IVA cargado al gasto	-	0.17
Servicios públicos	-	448.59
Depreciación de activos	22,851.26	15,444.56
Gastos provisionados	-	31,284.73
Otros menores	9,905.60	15,058.68
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>240,098.67</u>	<u>217,923.33</u>

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

30. MOVIMIENTO FINANCIERO

A continuación un resumen del movimiento financiero:

<u>Movimiento financiero:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos financieros:	60,000.99	42,241.78
Gastos financieros	(41,007.45)	(43,790.19)
Total ingresos financieros	18,993.54	(1,548.41)

31. OTROS INGRESOS Y EGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos y egresos:

<u>Otros ingresos y egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros ingresos	35,678.76	315.00
Otros egresos (1)	(179,476.76)	(22,594.56)
Total otros ingresos y egresos	(143,798.00)	(22,279.56)

(1) Corresponde principalmente a gastos no deducibles por el valor de US\$153,512.73

32. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, 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.

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relat</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activas	1,311,518.60	3,327,817.29
Pasivas	902,958.11	931,573.58
De ingresos	47,523.86	717,553.76
De gastos	38,398.20	15,479.86
Total transacciones con relacionadas	2,300,398.77	4,992,424.49

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

- a) Resumen de transacciones con partes relacionadas - activas:

(Ver cuadro en la página siguiente)

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones activas:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Prestamos efectuados a:		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	620,384.41	80,905.44
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	142,150.50	-
Fideicomiso Troje Norte	109,293.67	492,688.31
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	105,144.57	387,787.82
Fideicomiso Altos de la Colina	95,296.93	91,131.95
Fideicomiso Cerros de Cumbayá	62,472.66	22,791.80
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	60,085.42	490,612.11
Fideicomiso Plaza del Rancho	55,728.68	343,257.61
Viviensa S.A.	15,000.00	33,665.50
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	11,996.00	9,988.00
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	10,000.00	220,454.03
Servicios de Medicina Propagada Semuedipre S.A.	10,000.00	-
Mañred S.A.	5,494.82	-
Fideicomiso Mellares	1,984.54	381,571.77
Fideicomiso Cartera Inmobiliaria	318.32	-
Proinmobiliaria S.A.	-	143,284.76
María Elena Bueno	-	123,690.26
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	-	81,561.27
Esteban Barra	-	72,342.57
Grupo Internacional Promotor S.A. Gripsa	-	62,653.17
Walter Wright	-	46,438.32
Fideicomiso Vifa del Chiche	-	37,022.90
Inversiones en:		
Aporte Fideicomiso Administración Lote M	2,000.00	-
Aporte Fideicomiso Administración Lote J	2,000.00	-
Aporte Fideicomiso Administración Lote B	2,000.00	-
Total operaciones activas	1,311,518.60	3,327,817.29

b) Resumen de transacciones con partes relacionadas – pasivas:

Resumen de transacciones pasivas:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Prestamos recibidos de:		
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	278,983.74	183,506.84
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	209,677.73	216,000.00
Proinmobiliaria S.A.	123,130.88	32,000.00
Viviensa S.A.	98,090.79	61,275.13
Walter Wright	94,995.69	147,683.20
Sensuities S.A.	65,000.00	20,000.00
Fideicomiso Plaza del Rancho	22,138.57	-
Empresa Productora Cinematográfica S.A.	4,300.00	-
Miguel Barra	6,440.69	110,962.73
Grupo Internacional Promotor S.A. Gripsa	-	80,601.38
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	29,096.66
Hospital de los Valles Hodevalles S.A.	-	18,230.00
Ignacio Barra	-	15,000.00
Esteban Barra	-	5,000.00
José Miguel Barra	-	5,000.00
Isabel Marcel Arteta	-	5,000.00
María Elena Bueno	-	2,217.60
Total operaciones pasivas	902,958.11	931,573.58

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de ingresos:

Resumen de transacciones de ingresos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Ingresos por ventas</u>		
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	31,463.63	264,000.00
Fideicomiso Cartera Inmobiliaria	12,645.76	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	3,414.47	-
Fideicomiso Cerros de Cumbayá	-	318,654.00
Hospital de los valles S.A. Hodevalles	-	39,690.48
Inmobiliaria Rivermillos S.A.	-	28,900.00
Fideicomiso Troje Norte	-	28,727.82
Fideicomiso Mellares	-	24,087.65
Fideicomiso Altos de la Colina	-	13,493.83
Total operaciones de ingresos	47,523.86	717,553.76

d) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de gastos:

Resumen de transacciones de egresos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Servicios prestados</u>		
Ignacio Barra	24,000.00	-
Walter Wright	7,215.92	-
Proinmobiliaria S.A.	2,343.00	10,800.00
Corporación Equinoccio Inmoequioccio S.A.	22.48	-
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	<u>4,816.80</u>	<u>4,679.86</u>
Total operaciones de gastos	38,398.20	15,479.86

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro o pago a partes relacionadas

a) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	892,952.92	32,280.51
Fideicomiso Troje Norte	364,883.79	304,556.22
Viviensa S.A.	156,516.80	659,444.37
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	94,744.47	99,999.37
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	94,146.88	633,221.01
Fideicomiso Altos de la Colina	83,068.96	153,128.32
Fideicomiso Cerros de Cumbayá	4,639.73	57,096.41
Mallmed S.A.	1,910.81	12,910.81
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	228,076.41
Fideicomiso Hacienda La Paz	-	100,423.94
Administración Plaza del Rancho	-	20,484.75
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	17,284.46
Inmobiliaria Rivermillos S.A.	-	8,592.00
Corporación Equinoccio Inmoequioccio S.A.	-	6,534.05
Hospital del Sur Hosmesur S.A.	-	7,916.80
Fletcher Lazo & Asociados	-	3,814.00
Fideicomiso Mellares	-	666.88
Total otras cuentas por cobrar relacionadas	1,632,984.38	2,546,460.31

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Walter Wright	407,675.49	573,839.88
Miguel Barra	109,793.67	293,985.30
Promobiliaria S.A.	58,027.02	128,415.99
Sensuities S.A.	37,559.69	19,906.59
Codimca S.A tenedora de Acciones	30,000.00	30,000.00
Isabel Marcel	12,752.16	319.78
Esteba Barra	12,752.08	319.70
JOSÉ Miguel Barra	12,752.08	319.70
Corporación Equinoccio Inmuequoccio S.A.	12,618.50	107,086.47
Ignacio Barra	12,500.00	-
Empresa Promotora Cinematográfica S.A. Emprocinema	6,600.00	6,600.00
Caroína Wright	-	1,938.68
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	-	216,000.00
Viviensa S.A.	-	183,334.93
Hospital de los valles S.A. Hodevalles	-	26,279.02
Universidad San Francisco de Quito	-	39,338.73
Fideicomiso Mellares	-	28,302.35
Fideicomiso Cerros de Cumbayá	-	26,254.46
Otros menores	4,395.37	-
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	715,426.06	1,682,441.60

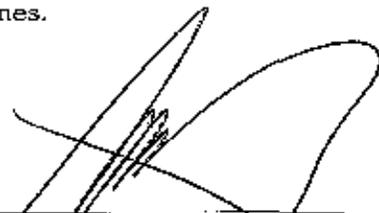
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados (31 de enero del 2016) 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.

34. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados del año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de enero del 2016 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.


 Walter Wright Durán Ballén
 Representante legal


 C.P.A. Myriam Garrón Naranjo
 Contadora general
