

Expediente # 49416

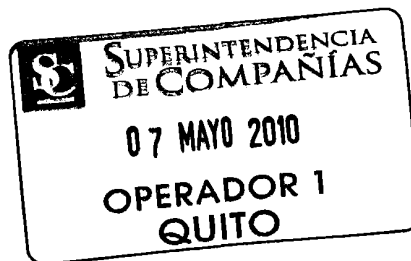
INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Archivo

✓



INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USD/. - Dólares estadounidenses.

Inmoequinoccio - Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.**

23 de abril del 2010

1. Estados financieros auditados

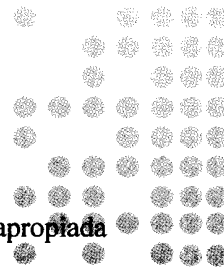
Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2008 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 27 de abril del 2009, el mismo que contiene una opinión sin salvedades.

2. Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

3. Responsabilidad del auditor independiente

- 3.1 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
- 3.2 Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



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

4. Salvedad por limitación a nuestro alcance.

Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. muestra US/.664.598 en el rubro clientes y US/.125.664 en el rubro partes vinculadas por cobrar. Estos rubros incluyen valores pendientes de cobro antiguos sobre los cuales la Compañía no ha efectuado un análisis detallado que le permita registrar una adecuada provisión para cuentas incobrables.

5. Opinión del auditor independiente

En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2009 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 principios contables generalmente aceptados en el Ecuador

6. Asuntos relevantes

- 6.1 Las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 y 2008 de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. fueron preparados con base en los estados financieros de la compañía auditada consolidados con los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III y Arupos IV. La consolidación de los estados financieros se efectuó considerando que: 1) los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III y Arupos IV fueron mantenidos de manera independiente de los estados financieros de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. y 2) las transacciones que alimentaron los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios antes mencionados fueron realizadas a nombre de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. (con base en los contratos mencionados en el párrafo 6.2 del presente informe), es decir, utilizando el mismo número de Registro Unico de Contribuyentes.

- 6.3 La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



7. Informe de cumplimiento tributario

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**

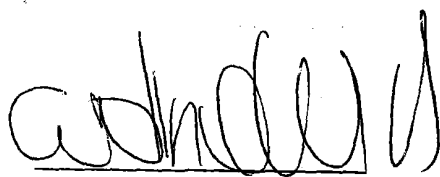
**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

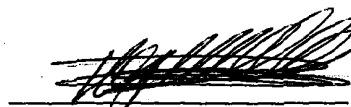
Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible en efectivo		1.695	69.325
Inversiones temporales	3	-	23.400
Documentos y cuentas por cobrar		1.354.502	2.406.015
Clientes	4, 10	664.598	455.130
Valores por recuperar	5	523.359	1.000.172
Partes vinculadas	10	125.664	869.769
Anticipos a proveedores		26.956	29.989
Impuestos	9 b)	12.015	24.982
Otras cuentas por cobrar		1.910	25.973
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.356.197	2.498.740
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROYECTOS ADMINISTRADOS		-	56.228
ACTIVO FIJO, neto		11.444	11.366
CARGOS DIFERIDOS, neto		1.854	1.854
TOTAL ACTIVOS		1.369.495	2.568.188

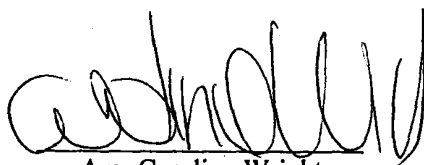
	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	6	1.531	300.000
Cuentas por pagar		1.074.200	1.876.721
Proveedores		58.915	35.431
Partes vinculadas	10	1.015.285	876.796
Anticipos recibidos de terceros	7	-	964.494
Obligaciones laborales	8	9.473	30.005
Obligaciones fiscales	9 c)	25.244	78.999
TOTAL PASIVO		1.110.448	2.285.725
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	11	20.000	20.000
Reserva legal		10.000	10.000
Reserva facultativa		935	935
Reserva de capital	2 g)	175	175
Resultados acumulados		227.937	251.353
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.369.495	2.568.188


Arq. Carolina Wright
Presidente


C.P.A. Maria Guerrero
Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por servicios	1 b)	566.243	799.407
Reembolso de gastos - cobros	1 c)	108.399	52.692
Otros ingresos		20.693	19.616
		695.335	871.715
Gastos operativos		-610.352	-734.885
Reembolso de gastos - pagos	1 c)	-108.399	-52.692
		-718.751	-787.577
Utilidad bruta		-23.416	84.138
Participación laboral	9 d)	-	-12.621
Impuesto a la renta	9 d)	-	-18.675
Utilidad (Pérdida) Neta		-23.416	52.842
Utilidad (Pérdida) Neta		-23.416	52.842
Número de acciones en circulación		2.400	2.400
Utilidad (pérdida) neta por accion		-9,76	22,02



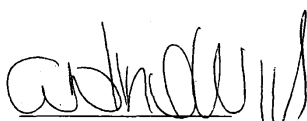
Arq. Carolina Wright
 Presidente

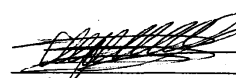


C.P.A. Maria Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007		20.000	10.000	935	175	199.228	230.338
Ajuste a resultados acumulados						-717	-717
Utilidad neta del año 2008						52.842	52.842
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		20.000		935	175	251.353	282.463
Utilidad neta del año 2009						-23.416	-23.416
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009		20.000		935	175	227.937	259.047


 Arq. Carolina Wright
 Presidente


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresado en dólares estadounidenses)

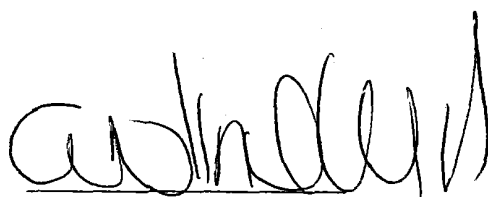
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto por clientes	22.249	2.022.988
Efectivo pagado a proveedores	(294.606)	(287.776)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(319.733)	(337.978)
Efectivo provisto de (pagado por) obligaciones fiscales	(104.487)	(119.837)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	882.594	(821.222)
Efectivo pagado por participación laboral	(12.621)	(15.861)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(18.675)	(34.456)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>154.721</u>	<u>405.858</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Disminuciones (adiciones) de inversiones en acciones, netas	56.228	(3.809)
Disminuciones (adiciones) de activos fijos, netas	(3.510)	(4.296)
Disminuciones (adiciones) de cargos diferidos, netas	-	(56)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>52.718</u>	<u>-8.161</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a corto plazo	(298.469)	(333.334)
Ajustes a resultados acumulados	-	(717)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de	<u>(298.469)</u>	<u>(334.051)</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>(91.030)</u>	<u>63.646</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>92.725</u>	<u>29.079</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>1.695</u></u>	<u><u>92.725</u></u>

Arq. Carolina Wright
Presidente

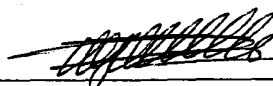
C.P.A. María Guerrero
Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta del año	(23.416)	52.842
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	3.432	2.544
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	1.051.513	740.216
Inventarios	-	-
Gastos pagados por anticipado	-	-
Cuentas por pagar	(802.521)	(397.919)
Obligaciones laborales	(20.532)	(1.583)
Obligaciones fiscales	(53.755)	9.758
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	154.721	405.858



Arq. Carolina Wright
 Presidente



C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Abreviaturas usadas:

USD/. - Dólares estadounidenses.

Inmoequinoccio - Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.

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

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA 1 – OPERACIONES

a) Constitución y Objeto social

La compañía Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. fue constituida el 27 de diciembre de 1995 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil).

El objeto social de la compañía incluye las siguientes actividades:

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

b) Honorarios por gerencia de proyectos inmobiliarios

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Academia Cotopaxi		161,311
Senios Suites	-	153,450
Rincon del Valle II	-	140,000
Makana	-	113,000
Arupos I	-	83,657
Herbalife	80,877	75,875
Arupos II	13,500	53,560
Arupos III	51,144	-
Arupos IV	6,173	-
Plaza del Rancho	178,202	-
Emprocinema	36,000	-
Properaciones	8,000	-
Navarra	(1) 60,000	
Hotel Sonesta	(1) 50,000	
Viña del Chiche	(1) 40,000	
Cerros de Cumbaya	(1) 30,000	
Altos de la Colina	(1) 10,000	
Otros proyectos	2,347	18,554
TOTAL	566,243	799,407

- (1) Corresponde a ingresos reconocidos al 31 de diciembre de los años 2009 y 2008 que se encuentran pendientes de facturar.

Inmoequinoccio principalmente presta servicios de gerencia de proyectos inmobiliarios a cambio de una comisión que oscila entre el 5% y el 6% de los costos directos de un proyecto o una comisión establecida con sus clientes a través de contratos escritos.

c) Administración de las operaciones y registros contables de proyectos inmobiliarios

Durante los años 2009 y 2008, **Inmoequinoccio** firmó los siguientes contratos relacionados con la administración de proyectos inmobiliarios:

- 1) Con **Inmocielo** para administrar los proyectos Arupos I y Arupos III
- 2) Con **Rivermiles** para administrar los proyectos Arupos II y Arupos IV

Estos contratos de administración facultan a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** de los mencionados proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre del 2009, los proyectos Arupos I, II, III y IV declararon que el **punto de equilibrio** ya fue alcanzado. Con base en los contratos de administración de los proyectos inmobiliarios, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en los proyectos inmobiliarios de

Transferencia de costos a:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I (Arupos I)	7,533	9,023
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II (Arupos II)	40,412	36,034
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I (Arupos III)	45,713	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II (Arupos IV)	11,994	-
Otros menores	2,747	7,635
TOTAL	108,399	52,692

d) Consolidación de los estados financieros de Inmoequinoccio con los estados financieros de sus proyectos administrados

Las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 y 2008 de **Inmoequinoccio** fueron preparados con base en los estados financieros de la compañía auditada consolidados con los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III y Arupos IV. La consolidación de los estados financieros se efectuó considerando que: 1) los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III y Arupos IV fueron mantenidos de manera independiente de los estados financieros de **Inmoequinoccio** y 2) las transacciones que alimentaron los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios antes mencionados fueron realizadas a nombre de **Inmoequinoccio** (con base en los contratos mencionados en el literal c de la Nota 1), es decir, utilizando el mismo número de Registro Unico de Contribuyentes.

e) Precios de transferencia

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

NOTA 2 -RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos –

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se devengan.

Los ingresos por servicios prestados no son reconocidos cuando no es probable su recuperación, por ejemplo en el caso de servicios prestados a Fideicomisos inmobiliarios que no han alcanzado el **punto de equilibrio**

c) Inversiones temporales -

Se registran al valor pagado por las inversiones adquiridas; estas inversiones están disponibles para la venta.

d) Proyectos administrados

En este rubro se registran los pagos efectuados por **Inmoequinoccio** para la construcción de proyectos inmobiliarios de conformidad con contratos de administración de proyectos firmados con varios de sus clientes (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1). Estos contratos de administración facultan a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** del proyecto inmobiliario.

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

e) Activos fijos

Los activos fijos se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

f) Cargos diferidos –

Los gastos incurridos con anterioridad a la puesta en marcha de las operaciones de la Compañía se muestran al costo histórico, menos la amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades –

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles.

h) Impuesto a la renta –

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la base imponible de este impuesto (rentas gravadas menos gastos deducibles) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Para el año 2008 la compañía aplicó la tasa del 25% de impuesto a la renta sobre las bases imponibles de dichos años, mientras que en el año 2009 reportó una base imponible negativa.

i) Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

j) Reserva de capital –

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

k) Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 “Utilidades por Acción”. Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

NOTA 3 - INVERSIONES TEMPORALES

El saldo del rubro inversiones temporales al 31 de diciembre del 2008 ascendió a US/.23.400. Estas inversiones corresponden a 3 acciones de Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles que fueron adquiridas a US/.7.800 cada una. Estas inversiones fueron vendidas durante el año 2009

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyectos inmobiliarios:		
Fideicomiso Hospital de los Valles	112,312	112,312
Astorgal	76,453	99,679
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	22,479	87,818
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	48,848
Academia Cotopaxi	-	41,424
Herbalife	1,696	19,577
Plaza del Rancho	196,023	-
Valores por facturar (1)	190,000	31,000
Emprocinema	39,600	-
Codimca	10,003	-
Fideicomiso Troje Norte	10,000	-
Fideicomiso Madero	6,032	14,472
Saldo final	664,598	455,130

- (1) Corresponde a ingresos reconocidos al 31 de diciembre de los años 2009 y 2008 que se encuentran pendientes de facturar (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1).

NOTA 5 - VALORES POR RECUPERAR

Composición de saldos pendientes de cobro:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyectos inmobiliarios:		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	464,423	43,015
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	58,936	957,157
Saldo final	523,359	1,000,172

Estos saldos corresponden a los valores pendientes de cobro provenientes de las transferencias de los costos de los proyectos inmobiliarios mencionados en el literal c) de la Nota 1.

NOTA 6 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Obligaciones a corto plazo:		
Fininvest Overseas Inc.	(1) -	300,000
Sobregiros bancarios	1,531	-
Total obligaciones financieras	1,531	300,000

(1) Corresponden a 1 operación de crédito con vencimiento en marzo del 2009 y sujeta a una tasa de interés del 17% anual. Este crédito fue otorgado con garantía del Sr. Walter Wright (accionista de la compañía).

NOTA 7 – ANTICIPOS RECIBIDOS DE TERCEROS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos recibidos de clientes		
Arupos III	-	865,954
Arupos IV	-	95,929
Otros menores	-	2,611
TOTAL	-	964,494

Estos saldos corresponden a anticipos recibidos provenientes de los proyectos inmobiliarios mencionados en el literal c) de la Nota 1.

NOTA 8 - OBLIGACIONES LABORALES

Composición de las obligaciones tributarias de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Remuneraciones	-	-
Beneficios legales	4,755	4,434
Seguridad social	3,828	10,786
Participación laboral	-	12,621
Otros beneficios	890	2,164
TOTAL	9,473	30,005

Movimiento de las obligaciones fiscales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	30,005	31,588
Gastos de nómina del año	311,822	339,635
Participación laboral	-	12,621
TOTAL	341,827	383,844
Pagos de nómina del año	(319,733)	(337,978)
Pago de participación laboral	(12,621)	(15,861)
TOTAL	9,473	30,005

NOTA 9 - OBLIGACIONES FISCALES

a) Situación fiscal -

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2006, 2007, 2008 y 2009 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Crédito fiscal registrado

Composición del crédito tributario de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente		
Año 2009	7,955	-
Año 2008	-	15,914
TOTAL	7,955	15,914
Anticipos del impuesto a la renta		
Año 2008	-	1,822
TOTAL	-	1,822

Crédito tributario de IVA		
IVA en compras	4,060	7,246
TOTAL	4,060	7,246
TOTAL	12,015	24,982

Movimiento del crédito fiscal durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	24,982	11,315
Adiciones (pagos)		
Retenciones del año	646	15,914
Anticipos del impuesto a la renta	-	1,822
IVA pagado en compras	28,546	42,386
Retenciones de IVA	-	1,008
Subtotal	29,192	61,130
Compensaciones		
Retenciones compensadas con el impuesto a pagar	(8,605)	-
Anticipos compensadas con el impuesto a pagar	(1,822)	-
Credito tributario compensado con el IVA en ventas	(31,732)	(47,463)
Subtotal	(42,159)	(47,463)
TOTAL	12,015	24,982

c) Obligaciones fiscales registradas

Composición de las obligaciones tributarias de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente	491	1,482
Retenciones de IVA	24,753	2,829
IVA en ventas	-	56,013
Impuesto a la renta	-	18,675
TOTAL	25,244	78,999

Movimiento de las obligaciones fiscales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	78,999	69,241
Adiciones		
Retenciones del año	16,011	18,449
Retenciones del IVA	17,494	24,985
IVA en ventas	48,869	88,275
Impuesto a la renta	-	18,675
Subtotal	82,374	150,384
Compensaciones y pagos		
Credito tributario compensado con el IVA en ventas	(31,732)	(47,463)
Credito tributario compensado con el impuesto a la renta	(10,427)	-
Pago de impuesto a la renta	(8,248)	(16,338)
Pagos de obligaciones fiscales durante el año	(12,572)	(41,769)
Pagos del IVA en ventas	(73,150)	(35,056)
Subtotal	(136,129)	(140,626)
TOTAL	25,244	78,999

d) Conciliación tributaria

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	-23,416	84,138
(-) 15% de participación laboral	-	(12,621)
(+) Gastos no deducibles	1,246	3,184
(-) Ingresos exentos	-	-
Base imponible del impuesto a la renta	(22,170)	74,701
Impuesto a la renta del año	-	(18,675)

NOTA 10 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 y 2008, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos: Proyectos inmobiliarios		
Senior Suites	-	153,450
Fideicomiso Rincon del Valle II	-	140,000
Makana	-	113,000
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	13,500	53,560
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	51,144	83,657
Plaza del Rancho	178,202	-
Emprocinema	36,000	-
Properaciones	8,000	-
Valores por facturar (1)	190,000	-
	476,846	543,667
Gastos:		
Walter Wright (dirección administrativa)	43,731	43,924
Inmobiliaria Codimca S.A. (asesoría de proyectos)	-	14,298
Inmobiliaria Codimca S.A. (arriendo de inmuebles)	-	2,893
Multibusiness (arriendo)	27,000	36,831
	70,731	97,946

- (1) Corresponde a ingresos reconocidos al 31 de diciembre de los años 2009 y 2008 que se encuentran pendientes de facturar (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1).

Composición de saldos al 31 de diciembre del:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por cobrar: clientes</u>		
Fideicomiso Hospital de los Valles	112,312	112,312
Astorgal	76,453	99,679
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	22,479	87,818
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	48,848
Plaza del Rancho	196,023	-
Valores por facturar (1)	190,000	31,000
Emprocinema	39,600	-
Codimca	10,003	-
Fideicomiso Troje Norte	10,000	-
Otros menores	6,032	14,472
Saldo final	662,902	394,129

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por cobrar: partes vinculadas</u>		
Inmoequinoccio		388,098
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I		169,555
Rivermiles S.A.		98,142
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II		54,171
Arq. Fernando Jaramillo	35,350	33,350
Dr. Francisco López	35,350	33,350
Dr. Francisco Cruz	35,350	33,350
Inmobiliaria Codimca S.A.		20,004
Fideicomiso Troje Norte		20,000
Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles	19,614	19,614
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I		135
TOTAL	125,664	869,769
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por pagar: otras cuentas por pagar</u>		
Inmoequinoccio	1,203	389,301
Greenfield Service Group Ltd	-	126,071
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	189,536	97,118
Proinmobiliaria S.A.	61,970	62,185
Miguel Barra	27,547	50,947
Riberas de la Hacienda	40,840	40,840
Prados de la Hacienda	36,489	38,839
Rincon del Valle	131,339	25,000
Inmobiliaria Palatina S.A.	80,452	21,548
Viviensa S.A.	42	13,043
Proyecto Ribera de la Hacienda	10,000	10,000
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	308,711	-
Alcazar de la Hacienda	99,044	-
Inmonace S.A.	18,255	-
Otros menores	9,857	1,904
TOTAL	1,015,285	876,796

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

NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprenden 20,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$/.1 cada una.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (23 de abril del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.