

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011



INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

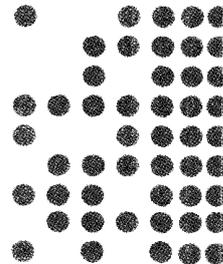
Abreviaturas usadas:

USD/. - Dólares estadounidenses.

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.





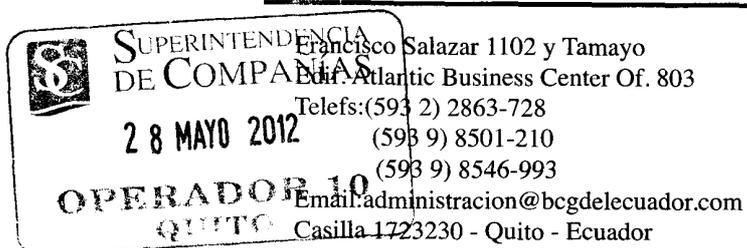
A los Accionistas de:

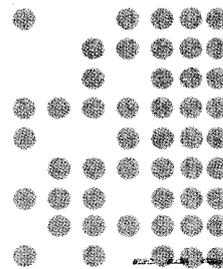
INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

4 de mayo del 2012

Estados financieros auditados

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 30 de mayo del 2011 emitimos nuestro informe que contiene una opinión con tres salvedades resumidas a continuación:
 - a) Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. muestra cuentas por cobrar comerciales de US/.681.878 y cuentas por cobrar a largo plazo de US/.162.207. Estos rubros incluyen valores pendientes de cobro antiguos sobre los cuales la Compañía no ha efectuado un análisis detallado que le permita reconocer una adecuada provisión para cuentas incobrables. Durante el año 2011, la Administración de la Compañía ha negociado un plan de cobros con estos deudores.
 - b) Al 31 de diciembre del 2010, Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. muestra en el rubro Inversiones en derechos fiduciarios el valor de US/.546.311 e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos por el valor de US/.78.676. A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites y de la compañía Senior Suites S.A. Por lo tanto, informamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar que estas inversiones se encuentren adecuadamente valuadas al 31 de diciembre del 2010. Durante el año 2011, la Administración de la Compañía vendió su participación de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Tenencia Senior Suites, lo que generó la utilidad mencionada en las Notas 1.4 y 9.
 - c) AL 31 de diciembre del 2010, por disposición de la Administración de la Compañía se registró US/.422.664 en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones; este valor corresponde al incremento en el valor de las inversiones correspondientes a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Senior Suites al aplicar el método de participación tal como se indica en la Nota 2.8. Durante el año 2011, la Administración de la Compañía vendió su participación de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Tenencia Senior Suites, lo que generó la utilidad mencionada en las Notas 1.4 y 9.





Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

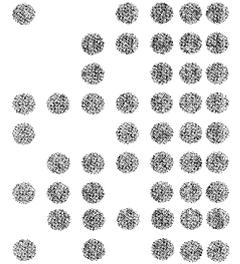
2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para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

Responsabilidad del auditor independiente

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

Opinión del auditor independiente

6. En nuestra opinión, 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 2011 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.



Asuntos relevantes

7. 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.

Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

8. Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. prepara sus estados financieros con base en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de su operación y flujos de efectivo de la Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Informe de cumplimiento tributario

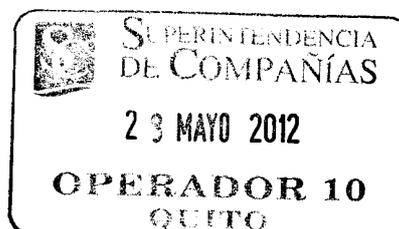
9. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

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@bcgdeecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCEIRA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2011	2010
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	3,678	5,116
Deudores comerciales	4	470,911	681,878
Otras cuentas por cobrar	5	12,589	32,644
Activos por impuestos corrientes	6	5,801	20,597
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		492,979	740,235
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos fijos	7	15,179	13,898
Activos intangibles		1,853	1,853
Cuentas por cobrar largo plazo	8	349,449	162,207
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9	72,599	78,676
Inversiones en derechos fiduciarios	10	-	546,311
TOTAL ACTIVOS		932,059	1,543,180

		Al 31 de diciembre del:	
		2011	2010
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	11	17,899	53,013
Otras cuentas por pagar	12	511,398	592,279
Obligaciones laborales	13	31,694	40,330
Pasivos por impuestos corrientes	14	16,381	26,014
TOTAL PASIVO		577,372	711,636
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	15	47,312	-
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	17	307,375	831,544
Reservas	11	20,000	20,000
Resultados acumulados	12	11,110	433,774
		276,265	377,770
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		932,059	1,543,180


 Sra. Alison Carolina Wright Salvador
 Representante Legal


 C.P.A. María Eufemia Guerrero Guerrero
 Contadora

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios	13	105,221	691,008
Costos operativos	14	-562,662	-544,566
Utilidad bruta		-457,441	146,442
Otros ingresos	9 y 10	603,665	60,437
Otros egresos	9	-11,076	-
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		135,148	206,879
Participación laboral		-20,272	-31,032
Impuesto a la renta		-16,381	-26,014
Utilidad (Pérdida) neta integral total		98,495	149,833

Cálculo de la ganancia por acción:

Utilidad atribuible a las acciones ordinarias	98,495	149,833
Número de acciones ordinarias en circulación	20,000	20,000
Ganancia por acción básica	4.9248	7.4917



Sra. Alison Carolina Wright Salvador
 Representante Legal



C.P.A. María Eufemia Guerrero Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

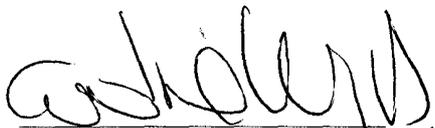
Nota	Capital asignado	Reservas			Resultados acumulados		Total patrimonio neto	
		Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Reserva valuación	Ganancias acumuladas		Resultados del año
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2010	20,000	10,000	935	175	-	227,937	-	259,047
Revaluación de inversiones en derechos fiduciarios					422,664			422,664
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							149,833	149,833
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	20,000	10,000	935	175	422,664	227,937	149,833	831,544
Dividendos						-200,000		-200,000
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						149,833	-149,833	-
Baja de revaluación de inversiones en derechos fiduciarios que fueron reconocidos en los resultados del año					-422,664			-422,664
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							98,495	98,495
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	20,000	10,000	935	175	-	177,770	98,495	307,375


 Sra. Alison Carolina Wright Salvador
 Representante legal


 C.P.A. María Eufemia Guerrero Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	280,717	709,199
Efectivo pagado a proveedores	-156,687	-190,468
Efectivo pagado por obligaciones laborales	-398,694	-380,227
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	-92,018	83,326
Efectivo recibido por dividendos	5,603	-
Efectivo pagado por impuesto a la renta	-11,218	-12,642
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	586,986	60,437
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>214,689</u>	<u>269,625</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado para la compra de activos financieros no corrientes	-187,242	-56,157
Efectivo procedente de la venta de activos fijos	1,811	-
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	-7,732	-6,193
Efectivo procedente de la venta de inversiones en instrumentos de patrimonio	123,647	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-123,647
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en asociadas	-	-78,676
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>-63,439</u>	<u>-264,673</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	-	-1,531
Efectivo procedente de partes vinculadas	47,312	-
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	-200,000	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<u>-152,688</u>	<u>-1,531</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>-1,438</u>	<u>3,421</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5,116	1,695
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>3,678</u></u>	<u><u>5,116</u></u>


Sra. Alison Carolina Wright Salvador
Representante Legal


C.P.A. María Eufemia Guerrero Guerrero
Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	135,148	206,879
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	4,640	3,739
Impuesto a la renta del año	-16,381	-26,014
Participación laboral	-20,272	-31,032
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	210,967	-17,280
Otras cuentas por cobrar	20,055	543,256
Activos por impuestos corrientes	14,796	-12,642
Cuentas por pagar comerciales	-35,114	-5,902
Otras cuentas por pagar	-80,881	-448,250
Obligaciones laborales	-8,636	30,857
Pasivos por impuestos corrientes	-9,633	26,014
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	214,689	269,625


 Sra. Alison Carolina Wright Salvador
 Representante Legal


 C.P.A. María Eufemia Guerrero Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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 2011

1. INFORMACION GENERAL

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

1.2 Domicilio principal

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

1.3 Nuevas inversiones efectuadas durante el año 2011.

Con fecha 12 de julio del 2011, **Inmoequinoccio** reconoció una inversión de US/.5.000 en el Consorcio Semaica – Inmoequinoccio sujeto a las siguientes cláusulas significativas

- a) Plazo de duración: 5 años
- b) Domicilio: Lote 5 de la Avenida Eugenio Espejo y Avenida Interoceánica ubicada en la Vía Tanda en la ciudad de Quito – Ecuador.
- c) Representante legal: la compañía Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. – Semaica, representada por el señor Esteban Sevilla Quintana.
- d) Derechos y obligaciones: Todos los derechos y obligaciones serán asumidas por Inmoequinoccio y la compañía Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. – Semaica en partes iguales
- e) Aportación inicial: El aporte inicial efectuados por Inmoequinoccio asciende a US/.5,000.

1.4 Inversiones vendidas durante el año 2011.

El rubro otros ingresos del estado de resultados del año 2011, incluye una utilidad de US/.492.296 por la venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites. El valor de la venta de estas inversiones ascendió a US/.741.863.

De la utilidad reconocida en el año 2011, US/.422.664 correspondientes a la utilidad generada por los derechos fiduciarios del Fideicomiso Senior Suites hasta el 31 de diciembre del 2010 al aplicar el método de participación. Al 31 de diciembre del 2010 esta utilidad fue reconocida por la Compañía en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones.

1.5 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.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Preparación de los estados financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Principios Contables Generalmente Aceptados en el Ecuador y están basados en el costo histórico.

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

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las "NIIF" y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2008, el cronograma de aplicación de las NIIF para **Inmoequinoccio** será el siguiente:

- 1) Estados financieros de apertura: Corresponden a los primeros estados financieros que se deberán presentar utilizando las disposiciones contenidas en la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 1 de enero del 2011.
- 2) Estados financieros intermedios: Corresponden a los estados financieros que se deberán presentar (para efectos comparativos) utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 31 de diciembre del 2011.
- 3) Estados financieros con base en las NIIF: Corresponden a los estados financieros que se deberán preparar utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. La preparación de estos estados financieros se efectuará a partir del 1 de enero del 2012.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía no ha estimado las diferencias que podrían existir entre los estados financieros emitidos el 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 de conformidad con "NEC" y los estados financieros emitidos a esas mismas fechas de conformidad con "NIIF".

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las "NIIF", en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el "IASB".

Por último, la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías en enero del 2011 establece entre otros aspectos importantes, lo siguiente:

- La Compañía deberá aplicar las "NIIF" para las Pymes.
- La Junta General de Accionistas deberá aprobar el cronograma de implementación de las NIIF hasta el 31 de mayo del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- El directorio de la compañía o el órgano competente deberá aprobar la conciliación patrimonial al 1 de enero del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- En marzo del 2013, la Junta General de Accionistas deberá aprobar los primeros estados financieros preparados con base NIIF, así como los estados financieros convertidos a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

2.3 Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros con base en principios contables generalmente aceptados.

2.4 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Los valores incluidos en el rubro cuentas por cobrar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de la prestación de servicios efectuada por la Compañía. Los deudores comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se cobran.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de los valores pendientes de cobro que se encuentran vencidos. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

El periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días que se pueden extender hasta 90 días. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 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 y la puesta en condiciones de funcionamiento.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-

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

c) Depreciación.-

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

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo:</u>	<u>tasas:</u>
Equipo de computación	33%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

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.

2.7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Las inversiones efectuadas por la Compañía en las compañías donde no ejerce control ni influencia significativa se muestran al costo histórico.

Los dividendos recibidos se reconocen directamente en los resultados del año en que la Junta General de Accionistas de la entidad receptora de las inversiones ha aprobado la distribución de dividendos.

2.8 Inversiones en derechos fiduciarios –

Estas inversiones corresponden a derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites. Estas inversiones representan el derecho a recibir 5 suites en el edificio Senior Suites (con sus respectivos parqueaderos y bodegas) ubicado en Cumbayá, sector la Primavera de la ciudad de Quito.

Los derechos fiduciarios fueron reconocidos inicialmente a US/.123.647 correspondientes al valor establecido en el contrato de cesión de derechos. Los derechos recibidos fueron aportados posteriormente al Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suite al valor de US/.546.311. El incremento de valor de las inversiones por US/.422.664 fue registrado en la cuenta reserva por valuación de inversiones.

2.9 Deterioro del valor de los activos.-

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

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

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

2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Las cuentas por pagar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de las compras de bienes y servicios efectuadas por la Compañía. Las cuentas por pagar comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se pagan.

El período de pago promedio de sus cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 120 días. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.11 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

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

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

b) Beneficios post-empleo.-

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

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

c) Beneficios por terminación.-

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

2.12 Impuestos corrientes.-

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

a) Activos por impuestos corrientes

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

1) Retenciones en la fuente:

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

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2011 y 2010, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente en el Ecuador; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

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

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

El impuesto a la renta reconocido en los resultados de los periodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado debido a que el valor del anticipo mínimo del impuesto a la renta de esos años fue menor.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por prestación de servicios.-

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.14 Costos y gastos

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

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 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.

2.16 Resultados acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con principios contables generalmente aceptados. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.17 Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo. De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bancos	3,380	4,816
Cajas	298	300
TOTAL	3,678	5,116

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes no relacionados	206,773	79,280
Clientes relacionados (1)	62,715	410,386
Ingresos por facturar (2)	205,270	210,615
Subtotal	474,758	700,281
Provisión para cuentas incobrables	(3,847)	(18,403)
TOTAL	470,911	681,878

(1) Ver composición en la Nota 16.

(2) Corresponde a ingresos reconocidos al 31 de diciembre de los años 2011 y 2010 que se encontraban pendientes de facturar. Ver composición en la Nota 16.

Un resumen del movimiento de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

<u>Movimientos de la provisión:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	18,403	-
Nuevas provisiones	3,793	18,403
Reversión de provisiones	-18,349	-
Saldo final	3,847	18,403

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipos a proveedores	9,698	28,319
Impuesto al valor agregado - compras	2,571	722
Otros menores	320	3,603
TOTAL	12,589	32,644

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la fuente	5,801	18,990
Anticipos del impuesto a la renta	-	1,607
TOTAL	5,801	20,597

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

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Saldo inicial</u>	20,597	7,955
<u>Adiciones del año por:</u>		
Retenciones en la fuente	5,801	11,035
Anticipos del impuesto a la renta	-	1,607
Subtotal	26,398	20,597
<u>Compensaciones con:</u>		
Pasivos por impuestos corrientes	(20,597)	-
Subtotal	(20,597)	0
TOTAL	5,801	20,597

7. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos de la Compañía:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Muebles y enseres	14,821	11,131
Equipo de computación	50,551	46,509
Vehículos y equipos de transporte	2,027	2,027
Otros activos fijos	-	1,811
TOTAL	67,399	61,478
Depreciación acumulada de activos fijos	(52,220)	(47,580)
TOTAL	15,179	13,898

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	13,898	11,444
Adiciones	7,732	6,193
Ventas	-1,811	0
Depreciación del año	(4,640)	(3,739)
Saldo final	15,179	13,898

8. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las cuentas por cobrar a largo plazo de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos a relacionadas	(1)	131,997	-
Préstamos a terceros	(2)	217,452	162,207
TOTAL		349,449	162,207

(1) Ver composición en la Nota 16.

(2) Corresponde a los siguientes préstamos por cobrar que no tienen plazos definidos de cobro: i) Hoteles de la Sierra por US/.55.245, ii) Arq. Fernando Jaramillo por US/.54.069, iii) Dr. Francisco López por US/.54.069 y Dr. Francisco Cruz por US/.54.069

9. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sensuites S.A.	(1)	81,073	78,676
Consortio Semaica - Inmoequinoccio	(2)	5,000	-
TOTAL		86,073	78,676

(1) Corresponde al 26,25% de las acciones de la Compañía Sensuites S.A.. Estas inversiones disminuyeron al 31 de diciembre del 2011 en US/.11,076 (incremento en el año 2010 de US/.60.437) para reconocer su participación en los cambios del patrimonio de dicha compañía (método de participación).

(2) Corresponde a la participación de Inmoequinoccio en el Consortio Semaica – Inmoequinoccio mencionada en la Nota 1.3.

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIAS

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fideicomiso Senior Suites	(1)	-	546,311
TOTAL		-	546,311

(1) Ver comentarios adicionales en las Notas 1.4 y 2.8. La venta de los derechos fiduciarios representaron para la Compañía una utilidad de aproximadamente US/.600.000 reconocidos en el rubro otros ingresos.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

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

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores locales	8,058	13,455
Proveedores locales - relacionados (1)	9,841	39,558
TOTAL	17,899	53,013

(1) Ver comentarios adicionales en las Notas 1.4 y 2.8

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

<u>Composición saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes vinculadas (1)	463,620	555,638
Retenciones en la fuente	5,221	1,170
Impuesto al valor agregado - ventas	-	35,471
TOTAL	511,398	592,279

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 16.

13. OBLIGACIONES LABORALES

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

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Beneficios legales	4,985	1,926
Seguridad social	5,807	5,107
Participación laboral	20,272	31,032
Otros beneficios	630	2,265
TOTAL	31,694	40,330

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

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	40,330	9,473
Gastos de nómina del año	369,786	380,052
TOTAL	410,116	389,525
Pagos de nómina del año	(347,390)	(349,195)
Pago de participación laboral	(31,032)	-
TOTAL	31,694	40,330

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal -

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2008, 2009, 2010 y 2011 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos por impuestos corrientes	16,381	26,014
TOTAL	16,381	26,014

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

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	26,014	-
Impuesto a la renta corriente	16,381	26,014
Subtotal	16,381	26,014
Compensación con activos por impuestos corrientes	(20,597)	-
Pagos efectuados en el año	(5,417)	-
Subtotal	(26,014)	-
Saldo final	16,381	26,014

c) **Conciliación tributaria**

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

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	135,148	206,879
(-) Participación laboral	(20,272)	(31,032)
(-) Amortización de pérdidas fiscales	-	(23,415)
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	(49,360)	(60,437)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	2,738	12,060
Base imponible	68,254	104,055
Impuesto a la renta corriente	16,381	26,014
Impuesto a la renta mínimo	10,847	3,997
Pasivo por impuesto corriente	16,381	26,014
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	12.1%	12.6%

15. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

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

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Relacionados locales (1)	47,312	-
TOTAL	47,312	-

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 16.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos facturados		
Plaza del Rancho		167,395
Proyecto Viñas del Chiche		150,000
Proyecto Makana		20,000
Otros Proyectos	6,723	24,607
Total	6,723	362,002
Ingresos por facturar		
Proyecto Cerros de Cumbayá	30,000	-
Proyecto Pacho Salas	30,000	-
Plaza del Rancho	-	160,000
Proyecto Entre Bosques	-	30,000
Samalimentos	-	14,005
Otros menores	-	6,610
Total	60,000	210,615
Total ingresos	66,723	572,617

Aportes efectuados en:

Consortio Semaica - Inmoequinoccio	5,000	-
------------------------------------	-------	---

Pagos efectuados a:

Proinmobiliaria S.A.	18,010	-
----------------------	--------	---

Los ingresos reconocidos por **Inmoequinoccio** durante los años 2011 y 2010 corresponden principalmente a:

1. Gerencia de proyectos inmobiliarios a cambio de una comisión que oscila entre el 4% y 6% de los costos directos de los proyectos inmobiliarios
2. Comisiones del 5,5% de los inmuebles vendidos relacionados con proyectos específicos.

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

Los saldos pendientes de cobro a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las cuentas por cobrar comerciales) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Composición de saldos:

Al 31 de diciembre del

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Incluido en cuentas por cobrar comerciales</u>		
Astorgal Cía. Ltda.	23,775	58,889
Proinmobiliaria S.A.	10,080	-
Fideicomiso Altos de la Colina	11,585	11,585
Consortio Semaica - Inmoequinoccio	7,759	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	142,296
Proyecto Viñas del Chiche	-	125,000
Sensuities S.A.	-	31,000
Fideicomiso Arupos I	-	29,550
Otros menores	9,516	12,066
<u>Incluido en cuentas por cobrar comerciales</u>		
Fideicomiso Viñas del Chiche	145,270	-
Proyecto Cerros de Cumbayá	30,000	-
Proyecto Pacho Salas	30,000	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	160,000
Proyecto Entre Bosques	-	30,000
Samalimentos	-	14,005
Otros menores	-	6,610
TOTAL	267,985	621,001

Los saldos pendientes de cobro a largo plazo con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Incluido en cuentas por cobrar a largo plazo</u>		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	129,550	-
Otros menores	2,447	-
TOTAL	131,997	-

Los saldos pendientes de pago a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las cuentas por pagar comerciales) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales</u>		
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	2,319	-
Walter Wright	2,455	-
Miguel Barra	2,455	18,022
Inmonace S.A.	-	18,255
Otros menores	2,612	3,281
TOTAL	9,841	39,558

Los saldos pendientes de pago a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las otras cuentas por pagar) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	315,648	409,113
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	50,000	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	44,409	-
Inmobiliaria Codimca S.A.	33,243	33,243
Proyecto Pacho Salas	18,000	-
Walter Wright	-	73,358
Proinmobiliaria S.A.	-	29,046
Multibusiness S.A.	-	8,151
Otros menores	2,320	2,727
TOTAL	463,620	555,638

Los saldos pendientes de pago a largo plazo con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Obligaciones con relacionadas a largo plazo</u>		
Walter Wright	707	-
Miguel Barra	11,652	-
Esteban Barra	11,651	-
Ignacio Barra	11,651	-
Isabel Marcel	11,651	-
TOTAL	47,312	-

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

17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 20.000 acciones ordinarias de valor nominal US/.1 cada una.

18. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reserva legal	10,000	10,000
Reserva facultativa	935	935
Reserva de capital	175	175
Reserva por valuación de inversiones	-	422,664
Saldo final	11,110	433,774

19. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdidas acumuladas - distribuibles	276,265	377,770
Saldo final	276,265	377,770

20. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

A continuación un resumen de los ingresos por servicios prestados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Prestación de servicios	86,723	651,897
Otros ingresos ordinarios	18,498	39,111
Saldo final	105,221	691,008

21. COSTOS OPERATIVOS

A continuación un resumen de los costos por servicios prestados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones al personal	349,514	349,020
Honorarios y asesoría de proyectos	42,776	55,023
Seguridad y pólizas de segura	11,913	10,233
Alimentación	8,354	10,609
Telecomunicaciones, agua y luz	22,734	15,048
Mantenimiento y reparaciones	20,225	-
Cuentas incobrables	3,793	18,403
Reembolsos de gastos	18,198	15,224
Otros menores	85,155	71,006
Total	562,662	544,566

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

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 20 de abril del 2012 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.