

CORPORACIÓN EQUINOCIO INMOBILIARIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CORPORACIÓN EQUINOCIO INMOEQUINOCIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	2
Estados de resultados y otros resultados integrales	3
Estados de cambios en el patrimonio	4
Estados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6

Abreviaturas usadas:

Compañía / Inmoequinoccio	-	Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
Corporación Equinoccio Inmuequino S.A.
 12 de mayo del 2014

Estados financieros auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Corporación Equinoccio Inmuequino S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 17 de mayo del 2013 emitimos nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades.

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 y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planteemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



A los señores accionistas de:
Corporación Equinoccio Inmuequino S.A.
12 de mayo del 2014
Continuación:

Opinión del auditor independiente:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Equinoccio Inmuequino S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

5. La Administración informa que a partir del último trimestre del año 2013, las operaciones de la Compañía han disminuido sustancialmente. Con este antecedente, informamos que la Junta General de Accionistas se encuentra evaluado la continuidad de la Compañía como empresa en marcha. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Informe de cumplimiento tributario:

6. 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 E10-37 y Luis Tamayo
Edl. Atlantic Business Center Of. 803
Tfns.: (593 9) 98501-210
(593 2) 2525-319
(593 2) 2556-169
E-mail: administracion@bcgdel Ecuador.com
jefferson.galarza@bcg.com.ec
Quito - Ecuador

CORPORACIÓN EQUINOCIO INMOEQUINOCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Inmoequinocio	-	Inmobiliaria Equinocio S.A. Inmoequinocio
NIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de
CINIF	-	Información Financiera
IASB	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas
NEC	-	Internacionales de Información financiera
PCGA previos	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
	-	Principios contables generalmente aceptados previos
	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

CORPORACION EQUINOCCIO INMOBILIARIO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dolares estadounidenses)

ACTIVOS
ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y equivalentes
 Deudores comerciales
 Otras cuentas por cobrar
 Activos por impuestos corrientes
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos fijos
 Inversiones en derechos fiduciarios
 Activos por impuestos diferidos
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES

TOTAL ACTIVOS

PASIVOS Y PATRIMONIO
PASIVOS CORRIENTE

Acreedores comerciales

Otras cuentas por pagar

Obligaciones laborales

Pasivos por impuestos corrientes
TOTAL PASIVOS CORRIENTES

PASIVOS NO CORRIENTES

Beneficios laborales largo plazo

TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES

TOTAL PASIVOS

PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)

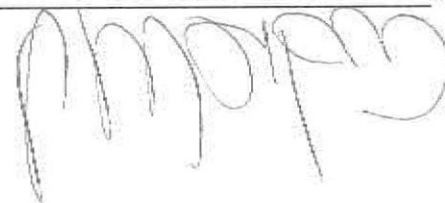
Capital social

Reservas

Resultados acumulados

TOTAL PATRIMONIO

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO


 Sra. Carolina Wright Salvador
 Representante legal


 C.P.A. Maria Guerrero
 Contadora general

13	29.756,11	13.635,00
14	72.773,01	310.444,26
15	22.113,24	30.736,39
16	11.457,73	28.125,60
17	55.266,75	42.655,20
	55.266,75	42.655,20
	191.366,84	425.596,45
19	20.000,00	20.000,00
20	10.934,72	10.934,72
21	367.048,04	330.835,65
	397.982,76	361.770,37
	589.349,60	787.366,82

Nota:
 Al 31 de diciembre del:
 2013
 2012

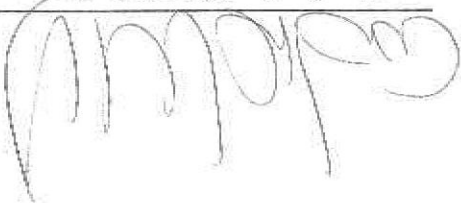
6	12.054,14	125.760,94
7	550.431,20	498.212,79
8	1.369,84	121.512,06
9	8.730,24	13.388,90
	572.605,42	758.874,69
10	12.772,92	15.893,97
11	-	5.000,00
12	3.971,26	7.598,16
	16.744,18	28.492,13
	589.349,60	787.366,82

Nota:
 Al 31 de diciembre del:
 2013
 2012

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

Al 31 de diciembre del:
2013 2012

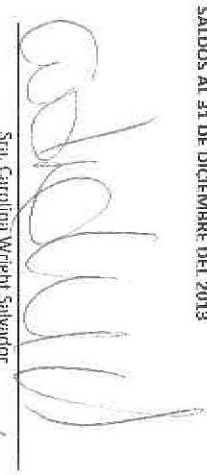
Ingresos ordinarios	22	551,775.83	551,775.83	558,847.91
Utilidad bruta		551,775.83	551,775.83	558,847.91
Gastos Administrativos	23	(539,382.56)	(539,382.56)	(522,481.88)
Utilidad operativa		12,393.27	12,393.27	66,366.03
Otros ingresos	24	41,806.96	41,806.96	79,737.12
Otros egresos	25	(2,903.21)	(2,903.21)	(38,780.88)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		51,297.02	51,297.02	107,322.27
Impuesto a la renta	16	(15,084.63)	(15,084.63)	(25,106.29)
Utilidad (Pérdida) Neta		36,212.39	36,212.39	82,215.98
Utilidad (Pérdida) neta integral total		36,212.39	36,212.39	82,215.98
Ganancias (pérdidas) por acción		1.81	1.81	4.11


 Sra. Carolina Wright Salvador
 Representante legal


 C.P.A. María Guerrero Guerrero
 Contadora general

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

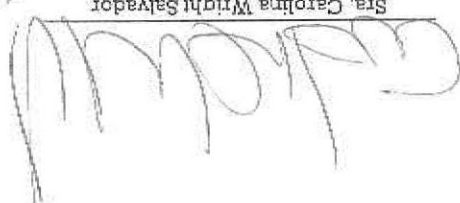
	Nota	Reservas			Resultados acumulados	Reserva de capital	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	Total patrimonio neto
		Capital asignado	Reserva legal	Reserva facultativa					
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012									
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		20.000,00	10.000,00	934,72	177.770,19	174,80	(27.820,22)	98.494,90	279.554,39
Utilidad (pérdida) neta del año 2012			-		98.494,90		-	(98.494,90)	82.215,98
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012									
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		20.000,00	10.000,00	934,72	276.265,09	174,80	(27.820,22)	82.215,98	361.770,37
Aumento (disminución) de capital social					82.215,98			(82.215,98)	-
Utilidad (pérdida) neta del año 2013								36.212,39	36.212,39
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013									
		20.000,00	10.000,00	934,72	358.481,07	174,80	(27.820,22)	36.212,39	397.982,76


 Srta. Carolina Wright Salvador
 Representante legal


 C.P.A. María Guerrero Guerrero
 Contadora Puncual

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

Al 31 de diciembre del:		
2013	2012	
601,870.38	350,499.45	Flujo de efectivo de las actividades de operación:
(220,703.47)	(51,999.66)	Efectivo procedente de clientes
(389,840.33)	(433,478.66)	Efectivo pagado a proveedores
48,469.42	2,738.53	Efectivo pagado por obligaciones laborales, neto
(38,780.88)	(2,803.21)	Efectivo recibido por intereses
54,552.39	23,107.06	Efectivo pagado por impuesto a la renta
(21,100.78)	(23,466.94)	Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos
59,651.96	(116,803.53)	Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las
-	(1,903.27)	Flujo de efectivo de las actividades de inversión:
(5,167.68)	-	Efectivo procedente de la venta de activos fijos
-	-	Efectivo utilizado para la compra de activos fijos
-	5,000.00	Efectivo procedente de la venta de inversiones en instrumentos de patrimonio
67,599.04	-	Efectivo procedente de la venta de inversiones en subsidiarias
62,431.36	3,096.73	Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión
122,083.32	(113,706.80)	Flujos de efectivo netos del año
3,677.62	125,760.94	Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año
125,760.94	12,054.14	Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año


 Sra. Carolina Wright Salvador
 Representante legal

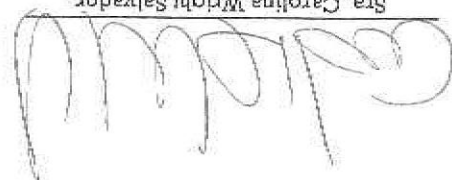

 C.P.A. María Guerrero Guerrero
 Contadora general

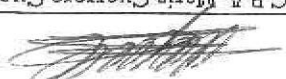
CORPORACION EQUINOCIO INMOBILIARIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:
 2013
 2012

Flujo de efectivo de las actividades de operación:
 Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)

Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	3,024.32	4,452.50
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	3,626.90	(181.09)
Provisión para jubilación patronal	12,611.55	10,167.03
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(52,238.41)	(44,588.13)
Otras cuentas por cobrar	120,142.22	223,726.94
Activos por impuestos corrientes	4,558.66	(7,588.13)
Cuentas por pagar comerciales	18,121.11	1,580.24
Otras cuentas por pagar	(237,671.25)	(172,535.07)
Obligaciones laborales	(6,623.15)	(328.06)
Pasivos por impuestos corrientes	(16,667.87)	11,744.73
Otras pasivos corrientes	-	(49,044.98)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(116,803.53)	59,651.96


 Sra. Carolina Wright Salvador
 Representante legal


 C.P.A. Maria Guerrero Cuerrero
 Contadora general

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de diciembre de 1986 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre Inmobiliaria Equinocio S.A. Inmoequinocio. Con fecha 29 de mayo del 2013, la compañía efectuó su última reforma a sus estatutos con el objetivo de modificar su objeto social y su denominación a "Corporación Equinocio Inmoequinocio S.A.". Con fecha 30 de septiembre del 2003 se modificó los estatutos de la Compañía con el objetivo de incrementar su capital social a la suma de US\$20,000.00

1.2 Objeto social.

Los estatutos de la Compañía establecen que su objeto social incluye la gerencia, desarrollo, control, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanos.

La Administración informa que a partir del último trimestre del año 2013, las operaciones de la Compañía han disminuido sustancialmente. Con este antecedente, informamos que la Junta General de Accionistas se encuentra evaluado la continuidad de la Compañía como empresa en marcha. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

1.3 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.

1.4 Precios de transferencia

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

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

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

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

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

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

2.2 Cambios en las políticas contables

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

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

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

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

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

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

2.4 Efectivo y equivalentes

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

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

2.5 Activos financieros

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

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de activos financieros

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

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Medición inicial y posterior

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

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

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

d) Préstamos y cuentas por cobrar

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

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra el efectivo disponible de la Compañía.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios médicos en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre los servicios prestados es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

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

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

2.6 Pasivos financieros

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

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

d) Pasivos financieros identificados:

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

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

(ii) **Acreedores comerciales.** Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El periodo de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.

(iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores.
 La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Activos fijos

a) Medición inicial

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

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

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

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

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. 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.

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

Activo	Tasas
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%

La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

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

2.8 Inversiones en negocios conjuntos

Son negocios conjuntos aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control conjunto de la entidad receptora de la inversión. Control conjunto de un acuerdo o negocio es el reparto del control establecido contractualmente, que existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Las inversiones en negocios conjuntos son registradas inicialmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada. El resultado del periodo que se informa incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las ganancias o pérdidas reconocidas en el patrimonio de la entidad participada.

2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser revertidas en caso de que mejor el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan 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 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 a corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

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

b) Beneficios post-empleo

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

La Compañía determina anualmente el incremento de la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada. Estas obligaciones representan el valor actual de las obligaciones a la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento. Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Al cierre del año las provisiones cubren la totalidad de los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias y/o pérdidas actuariales que son clasificados en otro resultado integral. Los estudios actuariales practicados por el profesional independiente no determinaron valores significativos de ganancias y/o pérdidas actuariales durante los años 2013 y 2012; en consecuencia, los estados financieros adjuntos no muestran las ganancias y/o pérdidas actuariales en otro resultado integral.

c) Beneficios por terminación

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

2.11 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 durante el año en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

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

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

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

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

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

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

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

1) Impuesto a la renta causado:

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

Para los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

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

2.12 Impuestos diferidos

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

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

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

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

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

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

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

- b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

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

2.13 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. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la prestación de servicios:

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

2.14 Costos y gastos

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

Como norma general en los estados financieros 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

a) Resultados acumulados a libre disposición

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

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

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

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

c) Resultados acumulados, reserva de capital

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

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

2.17 Dividendos

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones. En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:

La estimación para cuentas incobrables es determinada por la Administración de la Compañía, utilizando como base los reportes de antigüedad de cartera generados por el departamento de crédito y evaluando la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar de cada cliente significativo.

La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

b) Vida útil de activos fijos:

Como se describen en la Nota 2.7, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos.

Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

c) Valoración de inversiones en negocios conjuntos

Las inversiones en negocios conjuntos han sido valuados al costo determinado con base en los requerimientos de la "NIIF-11: Acuerdo conjuntos". En la valuación de estas inversiones se consideran las proyecciones financieras de los resultados que se espera obtener al liquidar estas inversiones.

La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras efectuadas al cierre del año 2013 determinaron que estas inversiones generarán beneficios futuros para la empresa.

d) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.

e) Beneficios sociales post-empleo:

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.10.

f) Impuestos diferidos:

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

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

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición de saldos:			
		2013	2012
Activos financieros corrientes:			
Efectivo y equivalentes		12,054.14	125,760.94
Deudores comerciales		550,451.20	498,212.79
Otras cuentas por cobrar		388.48	77,692.90
Total activos financieros		562,893.82	701,666.63
Pasivos financieros corrientes:			
Acreedores comerciales		29,756.11	13,635.00
Otras cuentas por pagar		45,696.96	134,507.56
Total pasivos financieros		75,453.07	148,142.56
Posición neta de instrumentos financieros		487,440.75	553,524.07
Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado			

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 67.5% del activo total. El restante 32.5% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas: i) financiamiento recibido de acreedores comerciales que no generan costos financieros explícitos y tienen vencimientos entre 30 y 90 días plazo, ii) préstamos recibidos de partes relacionadas que no devengan costos financieros explícitos y que fueron reconocidos en el rubro otras cuentas por pagar, iii) anticipos recibidos de clientes que se esperan liquidar en el corto plazo y que fueron reconocidos en el rubro otras cuentas por pagar, iv) obligaciones laborales a corto plazo que no devengan costos financieros explícitos, v) pasivos por impuestos corrientes que se esperan cancelar en el corto plazo, vi) obligaciones laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:			
		2013	2012
Bancos locales		11,754.14	125,460.94
Cajas chicas		300.00	300.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo		12,054.14	125,760.94

Al 31 de diciembre del

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de deudores comerciales:

Composición de saldos:			
		2013	2012
Clientes no relacionados locales		1,726.45	4,885.68
Clientes relacionados locales	(1)	517,724.75	497,174.42
Por facturar a clientes relacionados locales		31,000.00	-
Subtotal		550,451.20	502,060.10
Provisión para cuentas incobrables		-	(3,847.31)
Total deudores comerciales		550,451.20	498,212.79

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 26.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden principalmente a cartera no vendida.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

A continuación un resumen de la provisión para cuentas incobrables

Movimientos de la provisión:	
Saldo inicial	Utilizaciones
2013	2013
3,847.31	(3,847.31)
2012	2012
3,847.31	-
3,847.31	3,847.31

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

Relacionadas	
Anticipos a proveedores	Anticipos a Empleados
2013	2013
388.48	641.01
2012	2012
77,692.90	10,419.61
1,814.49	31,585.06
Impuesto al valor agregado - compras	Total otras cuentas por cobrar
2013	2013
340.35	1,369.84
2012	2012
121,512.06	121,512.06

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 26.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran inventarios por el valor de US\$8,730.24 (2012: US\$13,388.90) que corresponden principalmente a retenciones en la fuente que serán liquidados en la declaración del impuesto a la renta del siguiente periodo contable.

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

Movimientos:	
Al 31 de diciembre del	Al 31 de diciembre del
2013	2012
Saldo inicial	Saldo inicial
Incrementos de:	Incrementos de:
Retenciones en la fuente	Retenciones en la fuente
2013	2013
13,388.90	8,730.24
2012	2012
8,800.77	13,388.90
Subtotal	Subtotal
Disminuciones por:	Disminuciones por:
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	Compensación con pasivos por impuestos corrientes
2013	2013
(13,388.90)	(8,800.77)
2012	2012
8,730.24	13,388.90
Total activos por impuestos corrientes	Total activos por impuestos corrientes
2013	2012
8,730.24	13,388.90

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

10. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:	
Muebles y enseres	2013
Equipo de computación	2012
Vehículos y equipos de transporte	
Subtotal	
(-) Depreciación acumulada	
Total activos fijos:	
	Al 31 de diciembre del
	2013
	2012
	14,821.41
	13,831.20
	58,062.22
	55,345.35
	2,516.96
	72,883.63
	71,693.51
	(60,110.71)
	(55,799.54)
	12,772.92
	15,893.97

Movimientos del activo fijo:

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

Movimientos:	
Saldo inicial	2013
Adiciones	2012
Ventas	
Depreciación del año	
Total activos fijos	
	Al 31 de diciembre del
	2013
	2012
	15,893.97
	15,178.79
	5,284.18
	(116.50)
	(4,452.50)
	12,772.92
	15,893.97

11. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en negocios conjuntos por el valor de US\$3,000 que corresponden al 50% de participación sobre el Consorcio Semaica - Inmoequinocio que se encuentra sujeto a las siguientes cláusulas:

- Plazo de duración: 5 años
- Domicilio: Lote 5 de la Avenida Eugenio Espejo y Avenida Interoceánica ubicada en la Vía Tanda en la ciudad de Quito - Ecuador.
- Representante legal: la compañía Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. - Semaica, representada por el señor Esteban Sevilla Quintana.
- Derechos y obligaciones: Todos los derechos y obligaciones serán asumidas por Inmoequinocio y la compañía Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. - Semaica en partes iguales.
- Aportación inicial: El aporte inicial efectuados por Inmoequinocio asciende a US\$5,000.00

Durante el año 2013, estas inversiones fueron cedidas a la compañía Promotora Equinocio Proequinocio S.A. por su valor nominal

CORPORACIÓN FUNDACIÓN INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$3,971.26 (2012: US\$7,598.16) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

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

Diferencias temporarias activas				
	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Beneficios laborales no corrientes	34,337.09	1,496.46	(17,882.36)	18,051.19
Subtotal	34,337.09	1,496.46	(17,882.36)	18,051.19
Total activos por impuestos diferidos	7,398.16	329.23	(3,559.12)	3,971.26
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			22.0%

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

Diferencias temporarias activas				
	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en deudores comerciales	17,288.33	-	(17,288.33)	-
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	16,799.56	-	(16,799.56)	-
Beneficios laborales no corrientes	82,488.17	2,240.33	(181.41)	84,537.09
Subtotal	86,576.06	2,240.33	(34,277.33)	34,537.09
Total activos por impuestos diferidos	14,987.16	513.28	(7,882.78)	7,618.66
Ajuste por cambio de tasa				(20.50)
Total activos por impuestos diferidos				7,598.16
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.5%			22.0%

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

13. ACREEDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran acreedores comerciales por el valor de US\$29,756.11 (2012: US\$13,635) que corresponden a cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que son consumidos por la Compañía en el desarrollo normal de sus operaciones.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Partes vinculadas	(1)	48,696.96	120,262.85
Préstamos a terceros		-	14,244.71
Anticipos de clientes		22,765.00	128,970.60
Retenciones en la fuente		832.58	755.26
Impuesto al valor agregado - ventas		3,378.47	46,210.84
Total otras cuentas por pagar		72,773.01	310,444.26

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 26.

15. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

Composición		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Beneficios legales		3,856.36	5,811.22
Seguridad social		9,204.47	6,985.95
Participación laboral		9,052.41	18,939.22
Total obligaciones laborales		22,113.24	30,736.39

Movimiento de las obligaciones laborales:

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

Movimiento:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Saldo inicial		30,736.39	31,064.45
Incrementos por:			
Costos de nómina del año	(1)	424,855.51	389,512.27
Subtotal		455,591.90	420,576.72
Disminuciones por:			
Pagos de nómina del año		(414,539.44)	(369,568.14)
Pago de participación laboral	(1)	(18,939.22)	(20,272.19)
Total obligaciones laborales		22,113.24	30,736.39

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades calculada de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana vigente

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

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

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

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$11,457.73 (2012: US\$28,125.60) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

c) Amortización de pérdidas tributarias

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

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

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

Movimientos:	2013	2012
Saldo inicial	28,125.60	18,380.87
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	11,457.73	28,125.60
Subtotal	39,583.33	44,506.47
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(13,388.90)	(5,800.77)
Pagos efectuados en el año	(14,736.70)	(10,580.10)
Total pasivos por impuestos corrientes	11,457.73	28,125.60

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

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

Conciliaciones tributarias resumidas		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Utilidad antes del impuesto a la renta		60,349.43	126,261.49
(-) Participación laboral		(9,062.41)	(18,939.22)
Diferencias temporarias:			
(-) Partidas que reducen la base fiscal			
Reversión de diferencias temporarias activas		(3,424.04)	(34,277.32)
(+) Partidas que incrementan la base fiscal			
Gastos no deducibles en este periodo fiscal		1,496.46	35,400.61
Diferencias no temporarias:			
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales		2,711.14	1,369.12
Base imponible		52,080.58	109,814.68
Impuesto a la renta corriente		11,457.73	23,257.38
Impuesto a la renta mínimo		7,405.08	2,868.22
Pasivo por impuesto corriente		11,457.73	25,257.38
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente		19.0%	20.0%

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

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

Conciliación:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Impuesto a la renta corriente		11,457.73	25,257.38
Varación neta de la cuenta activos por impuestos		3,626.80	7,368.50
diferidos (Ver Nota 12)			
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por			
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 12)		-	20.50
Varación neta de la cuenta pasivos por impuestos		-	(7,626.86)
diferidos (Ver Nota 18)			
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por			
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 18)		-	86.77
Impuesto a la renta devengado en el año		15,084.63	25,106.29

17. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

A continuación un resumen de los beneficios laborales a largo plazo:

Composición de saldos	
	Al 31 de diciembre del
	2013
	2012
Jubilación Patronal	34,191.58
Desahucio	29,344.67
Total beneficios laborales no corrientes	63,536.25
	42,855.20

Movimiento de los beneficios laborales a largo plazo:

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante los años 2013 y 2012 se detallan a continuación:

Movimientos:

Jubilación Patronal	
	Al 31 de diciembre del
	2013
	2012
Saldo inicial	29,344.67
Costos de los servicios del año	7,242.12
Costos financieros	1,328.66
beneficios pagados y retirados anticipados	(294.05)
Saldo final	37,619.40
	25,916.85

Desahucio:	
	Al 31 de diciembre del
	2013
	2012
Saldo inicial	13,310.53
Costos de los servicios del año	3,573.19
Costos financieros	816.31
beneficios pagados y retirados anticipados	(52.68)
Saldo final	17,647.35
	16,738.35

Total beneficios laborales no corrientes

53,266.75	42,855.20
-----------	-----------

El valor actual de la reserva matemática al 31 de diciembre del 2013 a ser capitalizada actuariamente a partir del siguiente ejercicio fue calculado en base al método de "unidad de crédito proyectado" por un profesional independiente, considerando una tasa anual estimada de incremento en el haber jubilatorio del 7.0% acumulativo, aplicable a los valores vigentes al cierre del cada ejercicio. Al cierre del año el saldo de dicha provisión por US\$28,596.37 representa el 100% del valor actual de la reserva matemática calculada para todos los trabajadores de la Compañía

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no muestran pasivos por impuestos diferidos pendientes de liquidar

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

Diferencias temporarias pasivas				
Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo Final	
33,160.28	-	(33,160.28)	-	
Intereses impositivos en otras cuentas por pagar				
Subtotal	33,160.28	-	(33,160.28)	-
Pasivos por impuestos diferidos				
Ajuste por cambio de tasa				
Pasivos por impuestos diferidos	7,340.03	-	(7,340.03)	(86.77)
Total pasivos por impuestos diferidos				
Tasa promedio de impuesto a la venta				
22.7%				
0.00				
0.0%				

19. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$20,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 20,000 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

20. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Reserva legal	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Reserva facultativa	934.72	934.72	934.72
Total reservas	10,934.72	10,934.72	10,934.72

21. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Utilidades acumuladas - distribuidas	381,896.17	381,896.17	299,680.19
(-) Pérdidas acumuladas	(23,415.10)	(23,415.10)	(23,415.10)
Reserva de capital	174.80	174.80	174.80
Adopción de las NIIF por primera vez	(27,820.22)	(27,820.22)	(27,820.22)
Utilidad del año - distribuidas	36,212.39	36,212.39	82,215.98
Total resultados acumulados	367,048.04	367,048.04	330,835.65

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.16.

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

22. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran ingresos ordinarios por el valor de US\$551,775.83 (2012: US\$588,847.91) que corresponden a ingresos por servicios prestados relacionados con gerenciamiento de proyectos inmobiliarios.

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

Composición de saldos:		
	2013	2012
Remuneraciones al personal	415,803.10	370,573.05
Subsidio patronal y desahucio	13,912.81	8,913.90
Participación laboral	9,052.41	18,939.22
Homonarios profesionales	1,792.04	6,088.46
Mantenimiento y reparaciones	15,030.91	14,851.08
Arrendamientos operativos	4,800.00	17,431.96
Combustibles	2,386.22	2,836.61
Seguros y reaseguros	11,821.52	12,229.51
Transporte	1,903.01	212.08
Gastos de gestión	10,423.54	6,370.66
Gastos de viaje	-	885.84
Telecomunicaciones, energía y agua potable	21,383.80	24,019.97
Impuestos contribuciones y otros	7,322.09	9,480.03
Depreciación de activos fijos	5,024.32	4,452.50
Otros menores	19,026.79	24,977.01
Total gastos administrativos	539,382.56	522,481.88

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades calculada de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana vigente

24. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

Composición de saldos:		
	2013	2012
Intereses financieros	23,107.05	54,552.39
Utilidad en venta de activos fijos	963.36	1,280.27
Otros ingresos	17,736.55	23,904.46
Total otros ingresos	41,806.96	79,737.12

25. OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran otros gastos por el valor de US\$2,903.21 (2012: US\$38,780.88) que corresponden a principalmente a costos financieros explícitos.

26. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:		Total transacciones con relacionadas	
	2013	2012	
Activas	2,693,305.82	936,153.57	
Pasivas	236,337.11	453,178.85	
De ingresos	541,384.98	587,907.12	
De gastos	84,849.18	110,000.00	
		3,555,877.09	2,107,239.54

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

Resumen de transacciones activas:		Al 31 de diciembre del	
	2013	2012	
Préstamos efectuados a:	157,422.23	261,500.00	
Fidelcomiso Plaza del Rancho	-	188,569.18	
Fidelcomiso Consultorios II	1,047,097.24	162,216.46	
Promotora Equinoccio proequinoccio S.A.	-	100,000.00	
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda II	-	90,000.00	
Fidelcomiso Mellares	-	62,738.28	
Walker Wright	-	52,680.21	
Miguel Barra	-	26,139.87	
Proinmobiliaria S.A.	521,293.01	12,091.21	
Sensules S.A.	-	-	
Astorgal Cia. Ltda.	946,818.12	-	
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda Uno	10,716.63	-	
Fidelcomiso Troje Norte	7,900.00	-	
Oros menores	2,058.59	218.36	
		2,693,305.82	956,153.57

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

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

Resumen de transacciones pasivas:		
Al 31 de diciembre del		
2013	2012	
Préstamos recibidos de:		
Fidelcomiso Plaza del Rancho	308,722.11	
Promotora Equinocio proequinocio S.A.	181,025.90	
Vivensa S.A.	35,191.47	
Properaciones S.A.	13,000.00	
Proinmobiliaria S.A.	4,483.00	
Ignacio Barra	2,636.74	
Walter Wright	-	
Miguel Barra	-	
Total operaciones pasivas	236,337.11	453,178.85

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

Resumen de transacciones de ingresos:		
Al 31 de diciembre del		
2013	2012	
Ingresos por ventas:		
Fidelcomiso Plaza del Rancho	-	338,739.40
Fidelcomiso Bosques de Aungui Chico	-	100,714.31
Fidelcomiso Consultorios II	360,213.75	60,203.84
Inmobiliaria Navarra S.A.	140,000.00	47,437.50
Fidelcomiso Arupos de la Hacienda I	-	36,456.14
Fidelcomiso Virra del Chiche	31,000.00	-
Fidelcomiso Altos de la Colina	10,071.23	-
Otros menores	100.00	4,355.93
Total operaciones de ingresos	541,384.98	587,907.12

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

Resumen de transacciones de egresos:		
Al 31 de diciembre del		
2013	2012	
Gastos pagados a:		
Ignacio Barra	-	45,131.78
Promotora Equinocio proequinocio S.A.	-	30,103.19
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	1,310.00	-
Otros menores	-	2,726.00
Remuneraciones al personal clave	83,539.18	32,039.03
Total operaciones de gastos	84,849.18	110,000.00

CORPORACIÓN EQUINOCIO INMOBILIARIO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de saldos con partes relacionadas

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

Composición de saldos:	
Total deudores comerciales relacionadas	
Fideicomiso Plaza del Rancho	241,130.02
Fideicomiso Consultorios II	188,569.18
Proinmobiliaria S.A.	8,056.36
Ingresos por facturar	31,000.00
Otros menores	429.70
	548,724.75
	497,174.42
	2013
	2012
Al 31 de diciembre del	

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

Composición de saldos:	
Fideicomiso Viña del Chiche	25,000.00
Arg. Fernando Jaramillo	12,942.20
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	39,651.70
Otros menores	99.00
	388.48
	77,692.90
	2013
	2012
Al 31 de diciembre del	

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

Composición de saldos:	
Accionistas	22,521.54
Proinmobiliaria S.A.	14,775.16
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	50,000.00
Inmobiliaria Codunca S.A.	13,243.48
Otros menores	19,722.67
	45,696.96
	120,262.85
	2013
	2012
Al 31 de diciembre del	

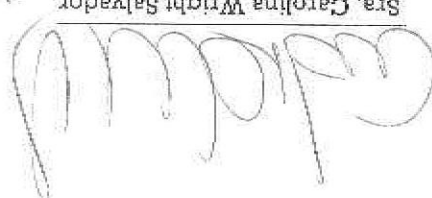
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

28. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2014 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.


Sra. Carolina Wright Salvador
Representante legal


C.P.A. María Guerrero Cuerrero
Contadora general
