

INMOBILIARIA EQUINOCIO S.A. INMOEQUINOCIO

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE:

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

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

INMOBILIARIA EQUINOCIO S.A. INMOEQUINOCIO
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE:

Estados de situación financiera	
Estados de resultados y otros resultados integrales	
Estados de cambios en el patrimonio	
Estados de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros	

Abreviaturas usadas:

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

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 1995 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio. Con fecha 29 de mayo del 2013, la compañía efectuó su última reforma a sus estatutos sociales con el objetivo de reformar la denominación a CORPORACION EQUINOCIO INMOEQUINOCIO S.A., y el objeto social de la empresa.

1.2 Objeto social.

Los estatutos de la Compañía establecen que su objeto social incluye la gerencia, desarrollo, control, fiscalización y administración de proyectos inmobiliarios en general, está facultada para constituir fideicomisos, entre otros.

La Administración informa que a partir del último trimestre del año 2014, 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 Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre esquina, 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 2014 y 2013; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013.

Los estados financieros 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 2014 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 antecipadamente 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:
NIC-19 Mejoras, Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al		1 de julio del 2014
NIC-36 Mejoras, Revelación de montos recuperables de activos no financieros		1 de enero del 2014
NIC-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, enmiendas, 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 requieran la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transferen 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 inmaterial.

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

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: 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 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; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquieren 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 financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

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

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

d) Pasivos financieros identificados:

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

(i) Obligaciones financieras 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 requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

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

A 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 impuestos 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 mejore 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 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 fondados): 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 clasificadas 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 2014 y 2013; 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 2014 y 2013, 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 imposables 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 imposables.

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 2014 y 2013, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

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 deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

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

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

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

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

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

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

2.13 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 período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

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 período 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 período 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.

b) **Vida útil de activos fijos:**
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.

d) **Deterioro de activos no financieros y otros activos:**
La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras efectuadas al cierre del año 2014 determinaron que estas inversiones generarán beneficios futuros para la empresa.

e) **Beneficios sociales post-empleo:**
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.

f) **Impuestos diferidos:**
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.

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:
 Al 31 de diciembre del 2014 2013

Activos financieros corrientes:		
Efectivo y equivalentes	626.14	12,054.14
Deudores comerciales	692,324.33	550,451.20
Otras cuentas por cobrar	655.09	388.48
Total activos financieros	693,605.56	562,893.82
Pasivos financieros corrientes:		
Acreedores comerciales	35,074.52	29,756.11
Otras cuentas por pagar	164,845.55	45,696.96
Total pasivos financieros	199,920.07	75,453.07
Posición neta de instrumentos financieros		
	493,685.49	487,440.75

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) 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 importantes en los precios de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumibles durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para servicios con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

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

La Compañía presta sus servicios principalmente a compañías relacionadas a las que otorga un plazo de crédito que oscila entre 30 y 90 días. Por otro lado, informamos que la Compañía otorga créditos de hasta 120 días plazo a clientes particulares que compran los inmuebles comercializados por la entidad. Previo a la concesión del crédito, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de crédito; luego de la venta, el departamento de crédito evalúa de manera continua la situación financiera de sus clientes.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 muestran activos financieros que superan los pasivos financieros en US\$493,685.49 (2013: US\$487,440.75). Los resultados favorables obtenidos por la Compañía durante los últimos años contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera. Durante el año 2014 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Por otro lado, la Administración informa que los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando financieramente para que la Compañía continúe como empresa en marcha. Por lo tanto, siempre que los accionistas mantengan su apoyo financiero, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2015.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2014 representan el 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:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Bancos locales	326.14	11,754.14	
Caja chica	300.00	300.00	
Total efectivo y equivalente de efectivo	626.14	12,054.14	

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de deudores comerciales:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Clientes no relacionados locales	10,000.00	1,344.97	
Clientes relacionados locales	682,324.33	517,724.75	
Por factura a clientes relacionados locales	0.00	31,000.00	
Subtotal	692,324.33	550,069.72	
Provisión para cuentas incobrables	0.00		
Total deudores comerciales	692,324.33	550,069.72	

(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 2014 y 2013 corresponden principalmente a cartera no vencida.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Relacionadas		388,48	
Anticipo proveedores	45,00	641,01	
Anticipo empleados	610,09	381,48	
Impuesto valor agregado - compras	2,674,28	340,35	
Total otras cuentas por cobrar		3,329,37	1,751,32

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

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran un valor de US\$8,730.24 (2013: US\$8,730.24) 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	
		2014	2013
Saldo inicial		8,730.24	13,388.90
Incrementos de:			
Retenciones en la fuente		9,337.14	8,730.24
Subtotal		18,067.38	22,119.14
Disminución por:			
Compensación pasivos impuesto corriente		-8,730.24	-13,388.90
Total activos por impuestos corrientes		9,337.14	8,730.24

10. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:	
	Al 31 de diciembre del
	2014
	2013
Muebles y enseres	14,821.41
Equipo de computación	58,178.54
Subtotal	72,999.95
(-) Depreciación acumulada	-64,108.27
Total activos fijos:	8,891.68
	12,772.92

Movimientos del activo fijo:

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

Movimientos:	
	Al 31 de diciembre del
	2014
	2013
Saldo inicial	12,772.92
Adiciones	3,707.08
Ventas	0.00
Depreciación del año	-4,578.79
Total activos fijos	8,891.68
	12,772.92

11. ACREEDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran acreedores comerciales por el valor de US\$35,514.52 (2013: US\$29,756.11) 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.

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:	
	Al 31 de diciembre del
	2014
	2013
Partes vinculadas	148,978.32
Préstamos terceros	5,906.70
Anticipos clientes	9,520.53
Retenciones en la fuente	468.68
Impuesto valor agregado - ventas	927.08
Total otras cuentas por pagar	165,801.31
	72,773.01

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

13. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Beneficios legales	4,227.48	3,856.36	
Seguridad social	8,610.32	9,204.47	
Participación laboral	8,372.03	9,052.41	
Total obligaciones laborales	21,209.83	22,113.24	

Movimiento de las obligaciones laborales:

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

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Saldo inicial	22,113.24	30,736.39	
Incrementos de:			
Gastos de nómina del año	426,900.89	424,855.51	
Subtotal	449,014.13	455,591.90	
Disminución por:			
Pagos de nómina del año	-425,862.42	-414,539.44	
Pago participación trabajadores	-9,052.41	-18,939.22	
Total obligaciones laborales	14,099.30	22,113.24	

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

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 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012 a 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$12,477.29 (2013: US\$11,457.73) 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 2014, 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 2014 y 2013 se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	2014	2013
Saldo inicial		11,457.73	28,125.60
Incrementos de:			
Impuesto a la renta corriente		12,477.29	11,457.73
Subtotal		23,935.02	39,583.33
Disminución por:			
Compensación activos impuesto corriente		-8,730.24	-13,388.90
Pago efectuados en el año		-2,727.49	-14,736.70
Total pasivos por impuesto corriente		12,477.29	11,457.73

e) 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:

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

Al 31 de diciembre del

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante los años 2014 y 2013 se detallan a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
Jubilación Patronal:		2014	2013
Saldo inicial	34,191.58	25,916.85	
Costos de los servicios del año	7,921.05	7,242.12	
Costos financieros	1,129.55	1,326.66	
Beneficios pagados y retiros anticipados	-14,203.75	-294.05	
Saldo final	29,038.43	34,191.58	
Desahucio:			
Saldo inicial	21,075.16	16,738.34	
Costos de los servicios del año	5,488.71	3,573.19	
Costos financieros	786.88	816.31	
Beneficios pagados y retiros anticipados	-7,120.69	-52.68	
Saldo final	20,230.06	21,075.16	
Total beneficios laborales no corrientes		49,268.49	55,266.74

El valor actual de la reserva matemática al 31 de diciembre del 2014 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\$29,038.43 representa el 100% del valor actual de la reserva matemática calculada para todos los trabajadores de la Compañía

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$20,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2014 y 2013. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 20,000 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

17. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
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

18. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Utilidades acumuladas - distribuidas	418,108.56	381,896.17	
(-) Pérdidas acumuladas	-23,415.10	-23,415.10	
Reserva de capital	174.80	174.80	
Adopción de las NIIF por primera vez	-27,820.22	-27,820.22	
Utilidad del año - distribuidas	55,813.53	36,212.39	
Total resultados acumulados	422,861.57	367,048.04	

(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 paraisos 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.

19. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran ingresos ordinarios por el valor de US\$ 692,844.09 (2013: US\$ 651,775.83) que corresponden a ingresos por servicios prestados relacionados con gerenciamiento de proyectos inmobiliarios.

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Remuneraciones al personal	384,115.05	415,803.10	
Subsidio patronal y desahucio	52,732.69	13,912.81	
Participación laboral	8,372.03	9,052.41	
Honorarios profesionales	11,485.00	1,792.04	
Mantenimiento y reparación	1,804.32	15,030.91	
Arrendamiento operativo	58,800.00	4,500.00	
Combustibles	324.91	2,386.22	
Seguros y reaseguros	13,809.42	11,821.52	

Transporte	163.45	1,903.01
Gastos de gestión	1,654.56	10,423.54
Servicios básicos	8,706.27	21,383.80
Impuestos contribuciones y otros	7,492.31	7,322.09
Depreciación de activos fijos	4,578.79	5,024.32
Mercadeo	5,000.00	-
Otros menores	20,232.17	19,026.79
Total gastos administrativos	579,270.97	539,382.56

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

21. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Intereses financieros	-	23,107.05	
Utilidad venta activos fijos	-	963.36	
Otros ingresos	46,610.18	17,736.55	
Total otros ingresos	46,610.18	41,806.96	

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Activas	368,984.78	2,693,305.82	
Pasivas	502,244.09	236,337.11	
De ingresos	622,836.47	541,384.98	
De gastos	37,487.96	84,849.18	
Total transacciones con relacionadas	1,531,553.30	3,555,877.09	

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

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

Resumen transacciones activas:		
Préstamos efectuados a:		
CONSORCIO SEMAICA INMOEQUINOCIO	125.00	2014
SENSUITES	6,517.19	2013
PROINMOBILIARIA S.A.	21,845.68	
PROMOTORA EQUINOCIO CIA	116,280.04	
ASTORGAL CIA LTDA		
INMOEIO S.A.	137,000.00	
INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.	3,500.00	
FIDEICOMISO ARCEPOS DE LA HUDA UNO	9,080.40	
FIDEICOMISO PLAZA DEL RANCHO	42,365.67	
FIDEICOMISO MERCANTIL ALTOS DE LA COLINA	1,237.00	
FIDEICOMISO MERCANTIL PROJE NORTE	31,033.80	
OTROS MENORES	7,900.00	
Total operaciones activas:	368,984.78	2,693,305.82

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

Resumen transacciones pasivas:		
Préstamos recibidos de:		
PROMOTORA EQUINOCIO CIA	327,028.93	2014
VIVIENSA S.A.	75,696.70	2013
PROPERACIONES S.A.		
PROINMOBILIARIA S.A.	2,088.47	
IGNACIO BARRA M.	7,529.99	
INMOEIO S.A.	8,000.00	
INMOBILIARIA NAVARRA S.A.	40,000.00	
INMOBILIARIA NAVARRA DOS S.A.	41,900.00	
Total operaciones pasivas:	507,244.09	236,337.11

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

Resumen transacciones de Ingresos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
FID. PLAZA DEL RANCHO	2,578.10		
FIDECOMISO MELLARES	260,998.53		
FID CONSULTORIOS II	327,704.85		
INMOBILIARIA NAVARRA S.A.		360,213.75	
FIDECOMISO VIÑA DEL CHICHE	31,000.00		140,000.00
FID. ALTOS DE LA COLINA		10,071.23	
OTROS MENORES	554.99		100.00
Total operaciones de ingresos	622,836.47	541,384.98	

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

Resumen transacciones de gastos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
FLETCHER LAZO & ASOCIADOS ESTUDIO JURIDICO	1,310.00		
REMUNERACIONES PERSONAL CLAVE	36,469.04		
CONSORCIO SEXVICA INMOEQUINOCIO	1,018.92		
Total operaciones de gastos	37,487.96	84,849.18	

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:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
FID. ARUPOS DE LA HCD A UNO	45,159.34		
FID. PLAZA DEL RANCHO	39,294.97		
FID CONSULTORIOS II	121,859.12		20,203.84
PROINMOBILIARIA S.A.	272,452.58		497,091.21
INGRESOS POR FACTURAR		31,000.00	
FIDECOMISO MELLARES	55,598.38		

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

INMOBILIARIA CIELO S.A.	Total deudores comerciales relacionados	
	137,000.00	675,651.14
OTROS MENORES	4,286.75	548,724.75

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

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013

VIVIENSA S.A.	9,520.53		
PROMOTORA EQUINOCIO CIA	7,977.27	47,342.92	
INMOBILIARIA NAVARRA S.A.	81,900.00		
PROVISION FACTURAS	58,800.00		
OTROS MENORES	301.05	-1,645.96	
Total otras cuentas por pagar a relacionadas		158,498.85	45,696.96

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

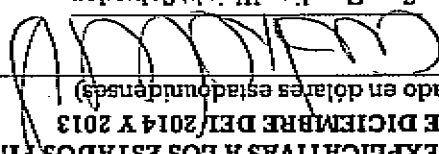
23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (16 de marzo del 2016) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

24. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 16 de marzo del 2015 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

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



Sra. Carolina Wright Salvador
Representante legal

Contadora general

C.P.A. Myriam Garrón Narión



