

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INDICE:**

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

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
Estados financieros separados	-	Estados financieros individuales de una entidad controladora
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:  
**Proinmobiliaria S.A.**  
17 de mayo del 2013

### “Estados financieros separados” auditados:

1. Hemos auditado los “estados financieros separados” adjuntos de Proinmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 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.

### Responsabilidad de la Administración sobre los “estados financieros separados”:

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

### Responsabilidad del auditor independiente:

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

Opinión del auditor independiente:

4. En nuestra opinión los “estados financieros separados” mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2012 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. Al 31 de diciembre del 2012, Proinmobiliaria S.A. mantiene el 100% de las acciones de Ilam Ecuador S.A. y Emprolitec S.A. por el valor de US\$5,437.88, los cuales se encuentran registrados en el rubro inversiones en subsidiarias. Por lo tanto, Proinmobiliaria S.A. debe preparar estados financieros consolidados con los estados financieros de Ilam Ecuador S.A. y Emprolitec S.A.. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.
6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica en la Nota 3, los “estados financieros separados” correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha elaborado aplicando las NIIF. Con fines comparativos, dichos “estados financieros separados” incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y los saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de conformidad con las NIIF, surgen de los “estados financieros separados” correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 que fueron preparados de acuerdo con PCGA previos. Los “estados financieros separados” del 2011 estuvieron sujetos nuestra revisión y con fecha 4 de mayo del 2012 emitimos nuestro informe sin salvedades; los “estados financieros separados” del 2010 estuvieron sujetos nuestra revisión y con fecha 30 de mayo del 2011 emitimos nuestro informe que contiene las siguientes salvedades: 1) relacionadas a la falta de auxiliares contables que sustenten los ingresos y costos devengados y no facturados, y, 2) la falta de registro de una provisión para cuentas incobrables para las cuentas por cobrar antiguas. Los efectos más significativos de la adopción de la versión completa de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Informe de cumplimiento tributario:

7. 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  
Edf. Atlantic Business Center Of. 803  
Tlfs.: (593 9) 98501-210  
(593 2) 2525-319  
(593 2) 2556-169  
E-mail: administracion@bcgdelecuador.com  
jefferson.galarza@bcg.com.ec  
Quito - Ecuador

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

**Abreviaturas usadas:**

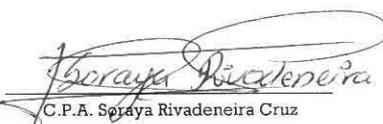
Compañía / Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
NIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas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

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
<u>Nota:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
	6	178.262,94	3.938,12	794.303,20
	7	523.315,77	847.422,22	727.098,79
	8	498.595,21	470.630,70	558.891,85
	9	74.067,90	65.526,98	57.331,56
	10	101.500,00	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.375.741,82</b>	<b>1.387.518,02</b>	<b>2.137.625,40</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
	11	24.263,74	86.834,10	58.832,42
	12	68.574,13	58.994,17	50.776,86
	13	5.437,88	2.981,53	2.981,53
	14	36.870,99	35.493,23	40.780,08
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>135.146,74</b>	<b>184.303,03</b>	<b>153.370,89</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.510.888,56</b>	<b>1.571.821,05</b>	<b>2.290.996,29</b>

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
<u>Nota:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>				
	15	161.456,65	175.505,15	141.741,95
	16	1.040.426,65	1.141.835,92	2.097.625,22
	17	70.205,07	77.348,79	49.747,91
	18	27.996,43	31.593,32	25.398,89
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.300.084,80</b>	<b>1.426.283,18</b>	<b>2.314.513,97</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
	19	-	33.111,54	30.101,40
	20	42.067,92	42.067,92	29.307,66
	21	803,84	1.562,86	3.206,29
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>42.871,76</b>	<b>76.742,32</b>	<b>62.615,35</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.342.956,56</b>	<b>1.503.025,50</b>	<b>2.377.129,32</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>				
	23	2.400,00	2.400,00	2.400,00
	24	23,66	23,66	23,66
	25	4.867,67	4.867,67	4.867,67
	26	160.640,67	61.504,22	(93.424,36)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>167.932,00</b>	<b>68.795,55</b>	<b>(86.133,03)</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1.510.888,56</b>	<b>1.571.821,05</b>	<b>2.290.996,29</b>

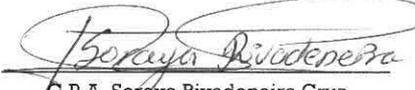
  
 Esteban Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Spraya Rivadeneira Cruz  
 Contadora General

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

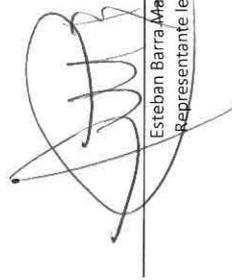
		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ingresos ordinarios	<b>27</b>	2.115.397,46	2.073.098,55
Gastos de operación	<b>28</b>	(1.324.714,17)	(1.262.017,93)
Gastos operativos	<b>29</b>	(818.019,84)	(748.462,69)
Utilidad operativa		<u>(27.336,55)</u>	<u>62.617,93</u>
Otros ingresos	<b>30</b>	168.489,83	187.443,65
Otros egresos	<b>31</b>	(16.157,18)	(36.896,26)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		<u>124.996,10</u>	<u>213.165,32</u>
Impuesto a la renta	<b>18</b>	(25.859,65)	(35.236,74)
Utilidad (Pérdida) Neta		<u><u>99.136,45</u></u>	<u><u>177.928,58</u></u>
 Ganancias (pérdidas) por acción		 41,31	 74,14

  
 Esteban Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz  
 Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.  
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

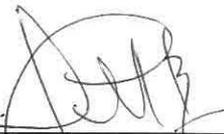
	Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
				Reserva legal	Reserva de capital	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	Resultados acumulados	
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2011</b>		2.400,00	23,66	4.867,67	59.069,71	(231.669,82)	79.175,75	(86.133,03)	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		-	-	-	-	-	79.175,75	-	
Dividendos		-	-	-	-	-	(23.000,00)	(23.000,00)	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)		-	-	-	-	80.963,79	96.964,79	177.928,58	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>		2.400,00	23,66	4.867,67	59.069,71	(150.706,03)	96.964,79	68.795,55	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		-	-	-	-	-	(96.964,79)	-	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)		-	-	-	-	-	99.136,45	99.136,45	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>		2.400,00	23,66	4.867,67	59.069,71	(150.706,03)	99.136,45	167.932,00	

  
 Esteban Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz  
 Contadora General

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo procedente de clientes	2.356.233,74	(908.038,15)
Efectivo pagado a proveedores	(1.540.218,23)	(1.297.537,94)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(695.189,88)	(585.664,66)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(55.811,87)	18.084,33
Efectivo pagado por intereses	(16.157,18)	(36.896,26)
Efectivo recibido por intereses	17.827,86	1.999.773,09
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(40.134,24)	(33.594,31)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	150.661,97	125.041,00
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>177.212,17</b>	<b>(718.832,90)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	(29.889,82)	(23.540,64)
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	(2.456,35)	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<b>(32.346,17)</b>	<b>(23.540,64)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo procedente de partes vinculadas	29.458,82	-
Efectivo utilizado para el pago de partes vinculadas	-	(24.991,54)
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	-	(23.000,00)
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>29.458,82</b>	<b>(47.991,54)</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>174.324,82</b>	<b>(790.365,08)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>3.938,12</b>	<b>794.303,20</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>178.262,94</b>	<b>3.938,12</b>


---

 Esteban Barra Marcel  
 Representante legal

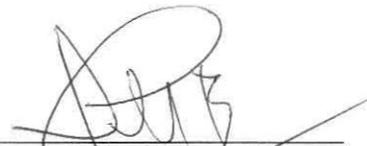
  


---

 C.P.A. Sojaya Rivadeneira Cruz  
 Contadora General

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	124.996,10	213.165,32
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Depreciación de activos fijos	20.309,86	15.323,33
Impuesto a la renta del año	(25.859,65)	(35.236,74)
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(2.136,78)	3.643,42
Provisión para jubilación patronal	-	12.760,26
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	324.106,45	(120.323,43)
Otras cuentas por cobrar	(27.964,51)	88.261,15
Activos por impuestos corrientes	(8.540,92)	(8.195,42)
Inventarios	(101.500,00)	-
Cuentas por pagar comerciales	(14.048,50)	33.763,20
Otras cuentas por pagar	(101.409,27)	(955.789,30)
Obligaciones laborales	(7.143,72)	27.600,88
Pasivos por impuestos corrientes	(3.596,89)	6.194,43
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<b>177.212,17</b>	<b>(718.832,90)</b>

  
 Esteban Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz  
 Contadora General