

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCCA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
Proinmobiliaria S.A.
12 de mayo del 2014

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 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 separados 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 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.

A los señores accionistas de:
Proinmobiliaria S.A.
12 de mayo del 2014
Continuación:

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 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. De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada aplicando el método de participación para medir sus inversiones en negocios conjuntos. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.
6. Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en subsidiarias que corresponden al 100% de las acciones de Ilam Ecuador S.A. y Emprolitec S.A.. Por lo tanto, Proinmobiliaria S.A. debe preparar estados financieros consolidados con sus subsidiarias. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.

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

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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:

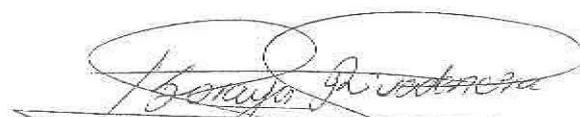
Compañía / Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
MIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

PROINMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	393.165,34	178.262,94
Deudores comerciales	7	660.998,60	535.249,24
Otras cuentas por cobrar	8	1.230.318,73	498.593,21
Activos por impuestos corrientes	9	58.238,28	74.067,90
Inventarios	10	256.975,34	101.500,00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.599.286,29	1.387.678,29
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar largo plazo	11	-	24.263,74
Activos fijos	12	660.988,49	68.674,13
Inversiones en subsidiarias	13	5.647,88	5.437,88
Inversiones en derechos fiduciarios	14	5.000,00	-
Activos por Impuestos diferidos	15	36.029,53	34.390,80
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		707.663,90	132.666,53
TOTAL ACTIVOS		3.306.950,19	1.520.341,84

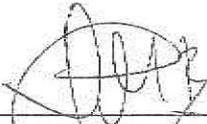
		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores comerciales	16	834.219,35	162.116,58
Otras cuentas por pagar	17	2.158.308,12	1.040.426,65
Obligaciones laborales	18	110.726,37	70.205,07
Pasivos por impuestos corrientes	15	51.849,78	23.403,50
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.935.103,82	1.298.151,80
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios laborales largo plazo	20	66.267,34	53.341,46
Pasivos por impuestos diferidos	21	1.758,73	803,62
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		68.026,07	54.145,08
TOTAL PASIVOS		3.023.129,89	1.352.296,88
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	22	2.400,00	2.400,00
Aportes para futuras capitalizaciones	23	23,66	23,66
Reservas	24	4.867,67	4.867,67
Resultados acumulados	25	276.528,97	160.753,63
TOTAL PATRIMONIO		283.820,30	168.044,96
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.306.950,19	1.520.341,84


 Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
 Contadora general

PROINMOBILIARIA 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)

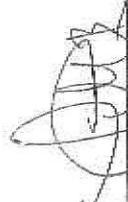
		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios	26	2.543.830,50	2.266.059,43
Utilidad bruta		2.543.830,50	2.266.059,43
Gastos de operación	27	(1.491.821,90)	(1.327.872,81)
Gastos Administrativos	28	(853.736,90)	(814.861,20)
Utilidad operativa		198.271,70	123.325,42
Otros ingresos	29	34.654,82	17.827,86
Otros egresos	30	(53.985,02)	(16.137,18)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		168.941,50	124.996,10
Impuesto a la renta	19	(31.166,16)	(23.746,69)
Utilidad (Pérdida) Neta		115.775,34	99.249,41
Utilidad (Pérdida) neta integral total		115.775,34	99.249,41
Ganancias (pérdidas) por acción		48,24	41,35

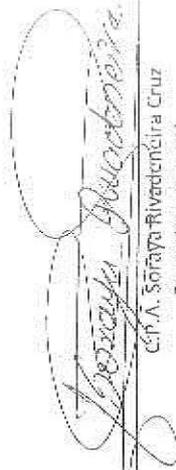

 Esteban Barra Mareel
 Representante legal


 C.P.A. Ecoraya Rivadeneira Cruz
 Contadora general

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

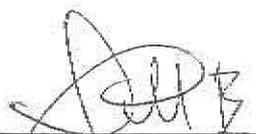
	Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
				Reserva legal	Reserva legal	Resultados acumulados	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012		2.400,00	23,66	4.867,67	4.867,67	115.245,46	(150.706,03)	96.964,79	68.795,55
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales									
Utilidad (pérdida) neta del año 2012						96.964,79	-	(96.964,79)	-
								99.249,41	99.249,41
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012		2.400,00	23,66	4.867,67	4.867,67	212.210,25	(150.706,03)	99.249,41	168.044,96
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales									
Aumento (disminución) de capital social						99.749,41		(99.749,41)	-
Utilidad (pérdida) neta del año 2013								115.775,34	115.775,34
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		2.400,00	23,66	4.867,67	4.867,67	311.459,66	(150.706,03)	115.775,34	283.820,30

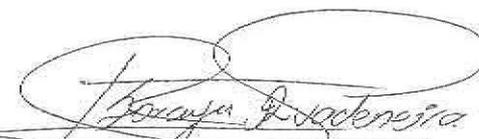

 Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 Sofía Rivadeneira Cruz
 Contadora General

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

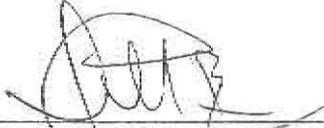
	Al 31 de diciembre del:	
	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	2.577.700,75	2.545.238,35
Efectivo pagado a proveedores	(714.216,56)	(633.870,00)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(1.442.568,25)	(1.353.727,93)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	484.087,19	(113.806,87)
Efectivo pagado por intereses	(1.824,23)	(1.446,00)
Efectivo recibido por intereses	24.654,82	17.827,86
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(9.573,88)	(40.134,24)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(54.160,79)	(14.711,18)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	844.108,08	206.670,99
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	(624.005,63)	(29.889,82)
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en instrumentos de patrimonio	(3.000,00)	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	(210,00)	(2.456,35)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(629.215,63)	(32.346,17)
Flujos de efectivo netos del año	214.892,40	174.324,82
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	178.262,94	3.938,12
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	393.155,34	178.262,94


 Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 C.F.A. Saraya Rivadensira Cruz
 Contadora general

PROINMOBILIARIA 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)	115.775,34	99.249,41
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	31.393,29	20.309,86
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(683,62)	343,19
Provisión para jubilación patronal	12.925,58	11.273,54
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(123.349,36)	312.172,98
Otras cuentas por cobrar	(731.723,52)	(27.964,51)
Activos por impuestos corrientes	15.829,62	(9.340,92)
Inventarios	(155.475,34)	(101.500,00)
Otros activos no corrientes	24.263,74	62.570,36
Cuentas por pagar comerciales	472.102,77	(13.388,57)
Otras cuentas por pagar	1.117.881,47	(101.409,27)
Obligaciones laborales	40.521,50	(7.143,72)
Pasivos por impuestos corrientes	26.446,28	(6.189,82)
Otros pasivos corrientes	-	(33.111,54)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	844.108,06	203.670,99


 Esteban Barra Marcel
 Representante legal


 G.P.A. Scitaya Rivadensira Cruz
 Contadora general

PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

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 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
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 15 de enero de 1996 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Proinmobiliaria S.A.

La última modificación a los estatutos de la Compañía se efectuó el 15 de enero de 1996, con el objetivo de incrementar su capital social a la suma de US\$2,400.00

1.2 Objeto social.

Los estatutos de la Compañía establecen que su objeto social incluye efectuar actividades inmobiliarias tales como la intermediación, mandato inmobiliario o mobiliario, así como la comercialización, compra, venta, arrendamiento e hipoteca de inmuebles.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía obtiene sus ingresos principalmente de comisiones recibidas por la venta de inmuebles de proyectos inmobiliarios promocionados por las compañías del Grupo Equinoccio y por otros promotores inmobiliarios. Adicionalmente, incluye ingresos por comisiones por la venta de propiedades mediante instrucciones establecidas en contratos de mandato. Las comisiones por venta de propiedades oscilan entre el 4,0% y 5,0% del valor de las propiedades vendidas.

El reconocimiento de las comisiones ganadas se realiza cuando se cumple las siguientes condiciones: 1) el cliente firma la promesa de compra del inmueble, y, 2) el cliente cancela un porcentaje del valor del inmueble que se encuentra establecido en la promesa de compra del activo. La Compañía recibe anticipos de sus clientes que son clasificados en el rubro otras cuentas por pagar, los mismos que fueron transferidos a los promotores inmobiliarios en plazos que no superan los 12 meses.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre ubicado en el sector centro de 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 separados.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros separados de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada aplicando el método de participación para medir sus inversiones en negocios conjuntos. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.

Los estados financieros separados 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 separados 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 separados 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 separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros separados 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 separados. 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 CINIIF 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 separados 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 separados.

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

Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros separados 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 contabilizar los planes de beneficios definidos	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
CINIIF-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 separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados 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 separados

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados 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 observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

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

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran 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 separados 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 financiada 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 en el curso normal de los negocios. El periodo 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.

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

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo 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; 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) expiren 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 transfieran 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 separados 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.

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

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 período 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 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado del inventario menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Los inventarios son valuados con el método del costo promedio ponderado y las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

2.8 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.

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

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

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de computación	33%

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 período 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.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.10 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.

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

2.12 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.

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

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 futuros 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 separados 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.

2.13 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período 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 periodo que se informa.

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

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 periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 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) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

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.

2.14 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

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

- 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.

2.15 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.

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

2.16 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 separados 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.

2.17 Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones son reconocidos cuando la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió efectuar el aporte o cuando la esencia del instrumento financiero evidencia un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los aportes para futuras capitalizaciones se reconocen al valor razonable de los activos recibidos y son dados de baja cuando: i) Son devueltos por decisión mayoritaria de la Junta General de Accionistas, o, ii) cuando se inscribe en el Registro Mercantil la culminación del incremento del capital social de la Compañía.

2.18 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.

2.19 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 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 separados 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".

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

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.

2.20 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros separados 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 separados 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 separados 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.

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

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 2.8, 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 subsidiarias y negocios conjuntos

Las inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos han sido valuados al costo determinado con base en los requerimientos de la "NIC-27: Estados Financieros Separados" y "NIIF-11: Acuerdos Conjuntos".

En la valuación de estas inversiones se considera 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 el importe recuperable de estas inversiones no supera su valor en libros.

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 2.11.

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 2.12.

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)

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	393,155.34	178,262.94
Deudores comerciales	660,598.60	535,249.24
Otras cuentas por cobrar	1,132,149.87	435,367.32
<u>Total activos financieros corrientes:</u>	<u>2,185,903.81</u>	<u>1,148,879.50</u>
<u>Activos financieros no corrientes:</u>		
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	24,263.74
<u>Total activos financieros</u>	<u>2,185,903.81</u>	<u>1,173,143.24</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreedores comerciales	634,219.35	162,116.58
Otras cuentas por pagar	1,880,771.52	963,748.86
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>2,514,990.87</u>	<u>1,127,865.44</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros</u>	-329,087.06	45,277.80
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	-329,087.06	21,014.06

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:

- 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:

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

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.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende sus productos a clientes particulares y clientes corporativos. Las ventas se realizan a plazos que fluctúan entre 30 y 60 días que pueden extenderse hasta 90 días. 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. La situación financiera de sus clientes es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía

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 separados al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$329,087.06 (2012: US\$21,014.06 de activos financieros superiores a los pasivos financieros). Los resultados del año 2013 y 2012, así como la compra de activos fijos efectuado durante el año 2013 contribuyeron significativamente para mantener esta posición financiera. Durante el año 2013 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Con los antecedentes expuestos, la Administración informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2014

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

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 con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 8,2% del activo total. El restante 91.8% 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 los accionistas que no devengan costos financieros y que fueron reconocidos contablemente como pasivos a la vista en el rubro otras cuentas por pagar, iii) préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros implícitos y que fueron reconocidos contablemente en el rubro otras cuentas por pagar, iv) anticipos recibidos de clientes que no devengan costos financieros y que fueron reconocidos contablemente en el rubro otras cuentas por pagar, v) Obligaciones laborales a corto plazo que no devengan costos financieros, vi) pasivos por impuestos corrientes que no devengan costos financieros y que serán cancelados en abril del siguiente periodo contable, y vii) 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:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos locales	392,762.39	177,909.99
Cajas chicas	392.95	352.95
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>393,155.34</u>	<u>178,262.94</u>

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes no relacionados locales		262,078.27	244,593.93
Clientes relacionados locales	(1)	233,842.61	256,267.41
Por facturar a clientes no relacionados locales	(2)	169,210.13	36,755.97
Otras cuentas por cobrar locales		3,204.79	3,204.79
<u>Subtotal</u>		<u>668,335.80</u>	<u>540,822.10</u>
Provisión para cuentas incobrables		(7,737.20)	(5,572.86)
<u>Total deudores comerciales</u>		<u>660,598.60</u>	<u>535,249.24</u>

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

- (1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.
(2) Los ingresos por facturar correspondieron a comisiones devengadas por la venta de inmuebles y que se encontraban pendientes de facturar al 31 de diciembre del 2013 y 2012. Se estima que estas comisiones serán facturadas cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los contratos firmados por la Compañía, lo cual se espera que ocurra en los primeros meses del año siguiente (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.2)

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de los deudores comerciales al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden principalmente a cartera no vencida

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

A continuación un resumen de la provisión para cuentas incobrables

<u>Movimientos de la provisión:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	5,572.86	98,169.28
Nuevas provisiones	4,835.37	8,729.28
Reversión de provisiones	(2,671.03)	(101,325.70)
<u>Total provisión para cuentas incobrables</u>	<u>7,737.20</u>	<u>5,572.86</u>

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Relacionadas	(1)	1,119,039.07	433,767.32
Anticipos a proveedores		53,172.20	16,634.73
Anticipos a Empleados		37,361.17	39,420.84
Impuesto al valor agregado - compras		7,635.49	7,172.32
Deudores varios		13,110.80	1,600.00
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>1,230,318.73</u>	<u>498,595.21</u>

- (1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos corrientes el valor de US\$58,238.28 (2012: US\$74,067.90) que corresponden principalmente a retenciones en la fuente que se esperan liquidar en abril del siguiente periodo contable.

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

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	74,067.90	65,528.98
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	41,506.55	40,134.24
<u>Subtotal</u>	115,574.45	105,661.22
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(25,403.50)	(31,593.32)
Bajas de impuestos	(31,932.67)	-
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>58,238.28</u>	<u>74,067.90</u>

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran inventarios por el valor de US\$256,975.34 (2012: US\$101,500.00) que corresponden a terrenos y viviendas adquiridos por la Compañía para comercializarlos en cumplimiento de su giro normal de negocio.

11. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran cuentas por cobrar a largo plazo por el valor de US\$24,263.74 que corresponden a saldos con partes relacionadas. Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.

12. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	529,661.99	-
Edificios	71,656.18	-
Muebles y enseres	80,542.44	61,259.24
Equipo de oficina	43,292.16	43,292.16
Equipo de computación	85,068.07	81,663.79
<u>Subtotal</u>	<u>810,220.84</u>	<u>186,215.19</u>
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(149,234.35)</u>	<u>(117,641.06)</u>
<u>Total activos fijos:</u>	<u>660,986.49</u>	<u>68,574.13</u>

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

Movimientos del activo fijo:

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	68,574.13	58,994.17
Adiciones	672,867.48	29,889.82
Bajas	(48,861.83)	-
Depreciación del año	(31,593.29)	(20,309.86)
<u>Total activos fijos</u>	<u>660,986.49</u>	<u>68,574.13</u>

13. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de las inversiones en subsidiarias:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ilam Ecuador S.A.	(1)	20,000.00	20,000.00
Emprolitec S.A.	(2)	17,756.35	17,756.35
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>37,756.35</u>	<u>37,756.35</u>
<u>(-) Provisión por deterioro</u>		<u>(32,108.47)</u>	<u>(32,318.47)</u>
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>5,647.88</u>	<u>5,437.88</u>

(1) Corresponden al 100% de las acciones de la compañía Ilam Ecuador S.A. Esta subsidiaria es una entidad inactiva.

(2) Corresponden al 75% de las acciones de la compañía Emprolitec S.A. Esta subsidiaria es una entidad inactiva.

Estas acciones se muestran a su costo de adquisición menos su deterioro acumulado. Durante los años 2013 y 2012 no se han recibido dividendos de estas inversiones.

La Junta General de Accionistas de Proinmobiliaria ha ratificado la fusión por absorción de las compañías Ilam Ecuador S.A. y Emprolitec S.A.. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la referida fusión está en proceso de legalización.

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

Durante los años 2013 y 2012 no han existido movimientos significativos en las inversiones en subsidiarias.

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

14. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en negocios conjuntos por el valor de US\$5,000.00 que corresponden al 50% de participación del Consorcio Semaica Inmoequinoccio. Durante los próximos años, esta entidad se encargará de construir un Hospital en la ciudad de Quito.

15. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$36,029.53 (2012: US\$34,390.80) 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 provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2013			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Deterioro de deudores comerciales	89,400.35	-	-	89,400.35
Intereses implícitos en deudores comerciales	23,620.81	31,166.60	(20,951.78)	33,835.63
Beneficios laborales no corrientes	43,300.68	12,408.29	(13,171.34)	40,534.63
Subtotal	156,321.84	43,574.89	(36,123.12)	163,770.61
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>34,390.80</u>	<u>3,585.82</u>	<u>(7,947.09)</u>	<u>36,029.53</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2012			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Deterioro de deudores comerciales	89,588.33	3,812.02	-	89,400.35
Intereses implícitos en deudores comerciales	30,048.63	11,400.04	(17,627.96)	23,620.81
Beneficios laborales no corrientes	42,067.92	9,317.26	(8,084.50)	43,300.68
Subtotal	161,704.88	24,529.32	(25,912.36)	160,321.84
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>35,493.23</u>	<u>6,641.74</u>	<u>(3,958.84)</u>	<u>38,175.13</u>
Ajuste por cambio de tasa				(784.33)
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>				<u>34,390.80</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.5%</u>			<u>22.0%</u>

Las proyecciones financieras elaborados 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.

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

16. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales no relacionados		599,935.66	109,048.00
Proveedores locales relacionados	(1)	34,283.69	36,528.39
Por facturar proveedores locales no relacionados	(2)	-	16,540.19
<u>Total acreedores comerciales</u>		<u>634,219.35</u>	<u>162,116.58</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.

(2) Las provisiones de costos y gastos incurridos correspondieron a comisiones devengadas a favor de los vendedores de inmuebles cuyas facturas se encontraban pendientes de recibir al 31 de diciembre del 2013 y 2012. Se estima que las facturas de estas comisiones serán recibidas cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los contratos firmados por la Compañía, lo cual se espera que ocurra en los primeros meses del año siguiente (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.2)

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes vinculadas	(1)	1,297,860.90	148,491.96
Préstamos a terceros	(2)	491,866.22	808,279.40
Anticipos de clientes	(3)	255,108.14	25,401.29
Retenciones en la fuente		5,238.87	17,945.84
Impuesto al valor agregado - ventas		17,189.59	31,330.66
Otras cuentas por pagar	(4)	91,044.40	8,977.50
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>2,158,308.12</u>	<u>1,040,426.65</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.

(2) Corresponde a dinero recibido de clientes de los promotores inmobiliarios que se han comprometido a adquirir un inmueble por gestiones de venta realizadas por Proinmobiliaria. Estos recursos son transferidos a los promotores inmobiliarios en periodos inferiores a 12 meses.

(3) Corresponde a anticipos de comisiones recibidos de clientes que la administración estima liquidar en los primeros meses del siguiente periodo contable

(4) Incluye depósitos efectuados en el rubro efectivo y equivalentes vuyos beneficiarios no han identificado al cierre del periodo que se informa

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

18. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones	41,330.42	6,017.89
Beneficios legales	13,929.39	16,425.58
Seguridad social	18,412.88	25,703.46
Participación laboral	29,460.26	22,058.14
Otros beneficios	7,593.62	-
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>110,726.57</u>	<u>70,205.07</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

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

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	70,205.07	77,348.79
<u>Incrementos por:</u>		
Gastos de nómina del año	(1) 1,483,090.75	1,346,584.21
Subtotal	1,553,295.82	1,423,933.00
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(1,420,511.11)	(1,331,041.21)
Pago de participación laboral	(1) (22,058.14)	(22,686.72)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>110,726.57</u>	<u>70,205.07</u>

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

19. 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.

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

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 separados adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$49,469.34 (2012: US\$25,403.50) 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) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, 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:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	25,403.50	31,593.32
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	51,849.78	25,403.50
Subtotal	77,253.28	56,996.82
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(25,403.50)	(31,593.32)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>51,849.78</u>	<u>25,403.50</u>

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:

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

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	196,401.76	147,054.24
(-) Participación laboral	(29,460.26)	(22,058.14)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Partidas que reducen la base fiscal		
Ingresos no gravados en este periodo fiscal	(28,253.40)	(10.57)
Reversión de diferencias temporarias activas	(3,652.84)	(25,912.36)
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Gastos no deducibles en este periodo fiscal	43,571.89	24,529.32
Reversión de diferencias temporarias pasivas	7,994.23	3,311.15
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	49,079.43	18,281.30
(-) Remuneraciones a discapacitados	-	(34,744.92)
Base imponible	235,680.81	110,450.02
Impuesto a la renta corriente	51,849.78	25,403.50
Impuesto a la renta mínimo	17,342.25	17,657.92
Pasivo por impuesto corriente	51,849.78	23,403.50
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>26.4%</u>	<u>17.3%</u>

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:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	51,849.78	25,403.50
Baja de activos por impuestos corrientes	-	-
Impuesto a la renta de años anteriores	-	-
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 15)	(1,638.73)	318.10
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por		
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 15)	-	784.33
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 21)	955.11	(759.13)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por		
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 21)	-	(0.11)
Impuesto a la renta devengado en el año	51,166.16	25,746.69

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

20. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

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

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación Patronal	39,879.21	31,538.24
Desahucio	26,388.13	21,803.22
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>66,267.34</u>	<u>53,341.46</u>

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:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	31,538.24	25,406.30
Costos de los servicios del año	12,922.92	9,839.90
Costos financieros	1,554.55	1,228.78
beneficios pagados y retiros anticipados	(6,136.50)	(4,936.74)
<u>Saldo final</u>	<u>39,879.21</u>	<u>31,538.24</u>
<u>Desahucio:</u>		
Saldo inicial	21,803.22	16,661.62
Costos de los servicios del año	6,480.80	7,438.86
Costos financieros	1,025.31	850.50
beneficios pagados y retiros anticipados	(2,921.20)	(3,147.76)
<u>Saldo final</u>	<u>26,388.13</u>	<u>21,803.22</u>
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>66,267.34</u>	<u>53,341.46</u>

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\$39,879.21 representa el 100% del valor actual de la reserva matemática calculada para todos los trabajadores de la Compañía

21. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$1,758.73 (2012: US\$803.62) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

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

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	2013			<u>Saldo final</u>
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	3,852.84	7,994.23	(3,632.84)	7,994.23
Subtotal	3,852.84	7,994.23	(3,632.84)	7,994.23
Pasivos por impuestos diferidos	803.62	1,788.73	(803.62)	1,788.73
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>1,788.73</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	2012			<u>Saldo final</u>
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	6,953.42	10.57	(3,311.16)	3,662.84
Subtotal	6,953.42	10.57	(3,311.16)	3,662.84
Pasivos por impuestos diferidos	1,582.96	2.43	(761.56)	803.73
Ajuste por cambio de tasa				(0.11)
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>803.62</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.5%</u>			<u>22.0%</u>

22. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$2,400.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 2,400 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

23. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$23.66 que la Administración de la Compañía espera capitalizar próximamente.

24. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$4,867.67 que corresponde a la reserva legal determinada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.18.

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

25. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidades acumuladas - distribuibles	252,389.95	153,140.54
Reserva de capital	59,069.71	59,069.71
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	(150,706.03)	(150,706.03)
Utilidad del año - distribuibles	115,775.34	99,249.41
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>276,528.97</u>	<u>160,753.63</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.19.

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.

26. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Prestación de servicios	2,475,403.11	2,088,665.08
Ingresos por arrendamientos operativos	2,539.16	10,972.76
Otros ingresos ordinarios	65,888.23	166,421.59
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>2,543,830.50</u>	<u>2,266,059.43</u>

27. GASTOS DE VENTA

A continuación un resumen de los gastos de venta:

(Ver cuadro en la página siguiente)

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones al personal	1,138,219.91	1,000,913.86
Jubilación patronal y desahucio	7,506.11	11,273.54
Participación laboral (1)	23,207.00	16,707.65
Honorarios profesionales	124,791.52	99,407.35
Mantenimiento y reparaciones	32,835.49	912.37
Arrendamientos operativos	44,284.65	41,448.45
Promoción y publicidad	72,938.10	124,582.33
Transporte	90.00	80.00
Gastos de gestión	6,337.09	7,577.33
Gastos de viaje	811.97	1,521.09
Telecomunicaciones, energía y agua potable	29,032.59	10,111.67
Suministros y materiales	3,134.17	3,531.37
Servicio de guardiana	396.00	372.00
Otros menores	8,237.30	9,433.80
<u>Total gastos de venta</u>	<u>1,491,821.90</u>	<u>1,327,872.81</u>

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

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones al personal	315,410.58	323,612.21
Jubilación patronal y desahucio	12,405.29	1,924.58
Participación laboral (1)	6,253.26	5,350.49
Honorarios profesionales	136,081.30	133,413.68
Mantenimiento y reparaciones	2,681.05	6,375.51
Arrendamientos operativos	46,332.00	48,554.00
Seguros y reaseguros	5,121.59	6,326.80
Gastos de gestión	8,722.36	23,784.52
Gastos de viaje	218.59	1,077.36
Telecomunicaciones, energía y agua potable	26,842.83	43,236.63
Impuestos contribuciones y otros	58,809.65	11,819.54
Depreciación de activos fijos	31,593.29	20,676.98
Deterioro de activos fijos	48,681.83	-
Deterioro de cartera	(2,671.03)	8,729.28
Deterioro de otros activos	1,180.52	-
Suministros y materiales	14,533.67	17,381.43
Servicio de guardiana	997.59	872.00
Otros menores	140,542.53	161,726.19
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>853,736.90</u>	<u>814,861.20</u>

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

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

29. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran otros ingresos por el valor de US\$24,654.82 (2012: US\$18.827.86) que corresponde principalmente a ingresos financieros implícitos.

30. OTROS GASTOS

A continuación un resumen de los otros egresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos financieros explícitos	-	0.21
Costos financieros implícitos	1,824.23	1,445.79
Participación en las pérdidas de asociadas	14,999.96	-
Otros gastos	39,160.83	14,711.18
<u>Total otros gastos</u>	<u>55,985.02</u>	<u>16,157.18</u>

31. 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.

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activas	919,059.86	10,381.90
Pasivas	1,032,369.93	98,793.14
De ingresos	702,271.15	713,073.25
De gastos	300,191.73	267,028.80
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>2,953,892.67</u>	<u>1,089,274.09</u>

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

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

Resumen de transacciones activas:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Préstamos efectuados a:		
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	490,730.47	-
Fideicomiso Consultorios II	188,569.18	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	144,804.43	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	46,427.19	-
Walter Wright	28,298.35	-
Consortio Semaica Inmoequinoccio	8,892.16	-
Fideicomiso Troje Norte	7,900.00	-
Fideicomiso Altos de la Colina	2,000.00	-
Fideicomiso Hacienda la Paz	1,208.40	-
Carolina Wright	-	7,855.55
Emprolitec S.A.	-	2,456.33
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	70.00
Hospiclean Cía. Ltda.	229.68	-
Total operaciones activas	919,059.86	10,381.90

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:		
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	496,293.01	-
Fideicomiso Consultorios II	244,578.60	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	174,422.22	-
Inmobiliaria Riverrules S.A.	50,000.00	-
Viviensa S.A.	23,350.00	-
Codinca S.A. Tenedora de Acciones Holding	13,243.48	-
Ignacio Barra	6,886.38	-
Miguel Barra	5,970.49	-
Esteban Barra	2,577.37	-
Properaciones S.A.	3,930.01	-
Ysabel Marcel Arteta	2,577.37	-
María Elena Bueno	1,095.12	-
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	5,821.65	62,000.00
Fideicomiso Plaza del Rancho	1,607.52	20,568.27
Nogocios Internacionales B.W.B.	-	12,256.87
Fideicomiso Altos de la Colina	-	2,400.00
Esteban Barra	-	1,568.00
Otros menores	16.71	-
Total operaciones pasivas	1,032,369.93	98,793.14

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

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:		
Hospital de los Valles Hodevalles S.A.	176,625.85	-
Fideicomiso Cerros de Cumbayá	124,776.36	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	117,404.29	68,786.85
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio	104,897.87	162,214.02
Viviensa S.A.	75,130.69	35,820.16
Inmobiliaria Navarra S.A.	45,187.74	163,551.71
Fideicomiso Altos de la Colina	37,206.06	30,687.12
Fideicomiso Plaza del Rancho	6,917.40	119,212.48
Fideicomiso Troje Norte	4,810.03	14,026.30
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	3,425.70	-
Fideicomiso Consultorios II	3,000.00	-
Negocios Internacionales B.W.B.	2,814.16	11,072.76
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	75.00	7,955.99
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	39,560.91
Mallmed S.A.	-	35,516.78
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	18,967.67
Fideicomiso Viña del Chiche	-	4,844.74
Astorgal Cía. Ltda.	-	570.00
Otros menores	-	285.76
Total operaciones de ingresos	702,271.15	713,073.25

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:		
Walter Wright	93,735.58	107,413.40
Isabel Marcel Arteta	36,607.70	23,508.40
María Elena Bueno	10,826.75	14,066.06
Diego Soto	13,333.32	13,333.32
Miguel Barra Castells	51,250.78	11,754.20
Corporación la Favorita	-	6,007.96
Irene Pérez Donoso	11,102.68	3,729.16
Negocios Internacionales B.W.B.	-	632.64
Paulina Pérez Donoso	-	302.00
Alfredo Peñaherrera	-	32.00
Remuneraciones al personal clave	83,334.92	86,246.66
Total operaciones de gastos	300,191.73	267,025.80

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
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:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-12,451.23	68,215.34
Astorgal Cía. Ltda.	51,035.41	24,247.18
Fideicomiso Plaza del Rancho	44,357.13	47,778.71
Fideicomiso Arupos de la Hacienda	40,763.00	32,737.26
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	40,432.57	-
Inmobiliaria Navarra S.A.	32,957.09	-
Viviensa	32,102.79	-
Fideicomiso Cartera Inmobiliaria	31,748.93	-
Fideicomiso Consultorios II	14,957.61	-
Fideicomiso Rivermiles	13,832.03	-
Fideicomiso Hospisur	12,858.08	-
Patricia Bueno	10,280.00	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	8,110.92	-
Corporacion Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	1,845.68	13,732.29
Fideicomiso Troje Norte (1)	-32,704.25	11,055.57
Fideicomiso Altos de la Colina (1)	-58,846.24	23,700.91
Fideicomiso Bosques de Auqui Chico	-	15,099.99
Hoteles de la Sierra	-	11,746.93
Mallmed S.A.	-	10,953.23
Otros menores	563.09	-
Total deudores comerciales relacionadas	231,842.61	256,267.41

(1) Corresponde a anticipos de comisiones por venta recibidos de sus clientes que fueron registrados en el módulo de cuentas por cobrar a clientes

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Viviensa S.A.	225,269.16	433,056.95
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	490,730.47	-
Fideicomiso Consultorios II	188,569.18	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	122,475.09	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	46,427.19	-
Walter Wright	28,298.35	-
Consortio Semaica Inmoequinoccio	8,892.16	-
Fideicomiso Troje Norte	7,900.00	-
Fideicomiso Altos de la Colina	379.10	-
Otros menores	98.37	710.37
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	1,119,039.07	433,767.32

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

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmobiliaria Riverrmiles S.A.	-	12,574.57
Fideicomiso Hospisur	-	11,689.17
<u>Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo</u>	<u>-</u>	<u>24,263.74</u>

- d) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Prados de la Hacienda	34,283.69	36,528.39
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>34,283.69</u>	<u>36,528.39</u>

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionistas	(1)	200,543.53	147,391.96
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.		496,293.01	-
Fideicomiso Consultorios II		244,578.60	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.		161,500.00	-
Hoteles de la Sierra		69,313.43	-
Inmobiliaria Riverrmiles S.A.		45,658.62	-
Viviensa S.A.		23,350.00	-
Codimca S.A. Tenedora de Acciones Holding		13,243.48	-
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.		27,300.32	-
Esteban Barra		4,399.03	-
Properaciones S.A.		3,930.01	-
Fideicomiso Sensuities		1,836.47	-
Fideicomiso Plaza del Rancho		1,607.52	-
Maria Elena Bueno		1,661.46	-
Cristina Moshenek		1,528.71	-
Grupo Promotor Internacional S.A. Grip		1,100.00	1,100.00
Otros menores		16.71	-
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>		<u>1,297,860.90</u>	<u>148,491.96</u>

- (1) Estos valores fueron reconocidos como pasivos a la vista a favor de los accionistas de la Compañía y no devengan costos financieros

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

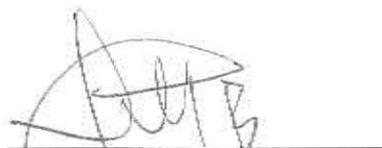
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

32. 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 separados (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 separados que no se hayan revelado en los mismos.

33. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados 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 separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.


Esteban Barra Marcel
Representante legal


C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
Contadora general
