

PROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución de la Compañía:

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.

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, comercialización, compra, venta, arrendamiento, hipoteca, etc.

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 mínimo del valor del inmueble establecido en la promesa de compra.

La Compañía recibe anticipos de los clientes mencionados en el párrafo anterior, los cuales son transferidos inmediatamente a los respectivos promotores inmobiliarios.

1.3 Domicilio principal:

La dirección de la Compañía y 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 legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de "precios de transferencia" para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como "partes relacionadas", de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre "partes relacionadas" sean similares a las que se realicen entre "partes independientes". A la fecha de emisión de los "estados financieros separados" adjuntos, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus "estados financieros separados" adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". Los "estados financieros separados" adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos "estados financieros separados". Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos "estados financieros separados".

2.1 Bases de preparación de "estados financieros separados"

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan "estados financieros separados".

Los presentes "estados financieros separados" de Proinmobiliaria S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la versión completa de las NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, tal como lo requieren 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.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los "estados financieros separados" de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos). Los efectos de la adopción de la NIIF y las excepciones y exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los "estados financieros separados" al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

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) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:

No hay NIIF o CINIIF que sean aplicables por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2013 que se espere que tengan un efecto significativo sobre los "estados financieros separados" de la Compañía.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) **Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:**

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas por el IASB que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19	Enmienda: Beneficios a empleados - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta	1 de enero del 2013
NIC-27	Revisión: Estados financieros separados - Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC-28	Revisión: Asociadas y acuerdos conjuntos - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de enero del 2013
NIC-32	Enmienda: Guía para la aplicación de instrumentos financieros, compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF-10	Estados financieros consolidados - Precisa la definición de control en el proceso de consolidación de estados financieros	1 de enero del 2013
NIIF-11	Principios para la presentación de información cuando una entidad tenga participación en acuerdos controlados conjuntamente	1 de enero del 2013
NIIF-12	Divulgaciones de intereses en otras sociedades - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras sociedades	1 de enero del 2013
NIIF-13	Medición de valor razonable - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas	1 de enero del 2013

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las mejoras y enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los "estados financieros separados" en el periodo contable de su aplicación inicial.

2.3 Cumplimiento con las NIIF

Los "estados financieros separados" de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); 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 2012 y 2011.

Estos "estados financieros separados" han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 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). Los "estados financieros separados" se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

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

2.5 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.

2.6 Activos financieros

a) Reconocimiento inicial 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.

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) Activos financieros identificados:

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 los "estados financieros separados" adjuntos, la Compañía mantiene préstamos y cuentas por cobrar

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento con plazos inferiores a 90 días.
- (ii) Deudores comerciales a corto y largo plazo: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. Para clientes no relacionados, el periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes y servicios es de 30 a 90 días que se pueden extender hasta 120 días. Para clientes relacionados el periodo de crédito puede realizarse a plazos superiores a un año.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

Los préstamos y cuentas por cobrar son medidos inicialmente al costo de la transacción 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, estos activos 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 para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los préstamos y cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Deterioro de activos financieros medidos 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.

2.7 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.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

b) Pasivos financieros identificados:

Los pasivos financieros corresponden a instrumentos que se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado o pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los "estados financieros separados" adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

c) Pasivos financieros medidos al costo amortizado:

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

- (i) Obligaciones financieras: Estas cuentas corresponden a préstamos obtenidos de instituciones del sistema financiero ecuatoriano. Estos créditos fueron obtenidos sobre firmas y generan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano
- (ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de crédito promedio es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores

Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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 con sus acreedores.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.8 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. 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. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.9 Activos fijos

a) Medición inicial

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

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

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

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

c) Depreciación

La depreciación de los activos fijos se calcula 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:

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

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

2.10 Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en subsidiarias incluyen 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 separados" (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

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 a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

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

2.12 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.

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 presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de 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 (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios definidos por la leyes laborales Ecuatorianas fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, 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

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento, estos beneficios son ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la 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 a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

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

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

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

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

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

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

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

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

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 23% y 24% 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) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones:

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

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

Para los años 2012 y 2011, 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
- 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.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

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

2.15 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.

Ingresos por prestación de servicios:

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

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

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan. Dicho devengamiento se establece en base a la estimación de los costos incurridos y por incurrir por el plazo estimado en que el servicio fue prestado.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.16 Costos y gastos

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

Como norma general en los "estados financieros 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 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.

2.18 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del periodo que se informa incluyen:

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 Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

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

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los "estados financieros 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".

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.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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) Vida útil de activos fijos.

Como se describen en las Notas 2.9, 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.

b) Deterioro de activos financieros y otros activos

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.11

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Valoración de inversiones a subsidiarias

Las inversiones en subsidiarias han sido valuados al costo determinado con base en los requerimientos de la "NIC-27: Estados Financieros Consolidados y Separados". En la valuación de estas inversiones se considera también las proyecciones financieras de los resultados que las Compañías esperan obtener en el futuro.

La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras efectuadas al cierre de los años 2012 y 2011 no determinaron la existencia de pérdidas adicionales en el valor de sus inversiones.

d) Beneficios sociales post-empleo

Las hipótesis empleadas en los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes, tal como se detalla en la Nota 2.12.

e) 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. ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

4.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante Resolución No.06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a preparar sus primeros "estados financieros separados" de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre del 2012.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los "estados financieros separados" se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.1).

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Proceso de adopción de las NIIF por primera vez

Los “estados financieros separados” de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados originalmente de conformidad con las NEC (PCGA previos). En cumplimiento de los requerimientos de las NIIF y para propósitos comparativos la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes “estados financieros separados”:

a) Estado de situación financiera de apertura emitido el 1 de enero del 2011:

El proceso de conversión de este estado financiero se realizó con base en los requerimientos establecidos en la “NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF”. Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, las políticas contables utilizadas en la preparación del estado financiero de apertura fueron las detalladas en la “Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas”

b) “Estados financieros separados” comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011:

En la preparación de estos “estados financieros separados” comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la “Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas”

4.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción de las NIIF por primera vez

a) Procedimientos generales:

Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, la “NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF”, establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

- 1) Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
- 2) No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
- 3) Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
- 4) Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

b) Principales modificaciones:

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los “estados financieros separados” de la Compañía:

- 1) Cambios en la presentación de los “estados financieros separados”, incluyendo el estado de resultados u otros resultados integrales
- 2) Cambios en las políticas contables y criterios de medición
- 3) Corrección de errores contables en el caso de existir
- 4) Incremento significativo de revelaciones en las notas a los “estados financieros separados”

4.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva

a) Estimaciones:

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros "estados financieros separados" según NIIF.

Excepto por lo mencionado en los numerales 1 a 9 del párrafo 4.6, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus "estados financieros separados" con base en la versión completa de las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.

4.5 Exenciones a la aplicación retroactiva

a) Beneficios a empleados:

Según la "NIC-19: Beneficios a los empleados", la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

Política contable aplicada:

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

b) Inversiones en subsidiarias y asociadas

La "NIC-27: Estados financieros consolidados y separados" requiere que la Compañía contabilice sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, o, al valor razonable de acuerdo con la "NIC-39: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición".

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" establece que si una inversión de la Compañía se mide al costo de acuerdo con la "NIC-27: Estados financieros consolidados y separados", medirá esa inversión en su estado de "situación financiera separado" de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 1) al costo determinado de acuerdo con la "NIC-27: Estados financieros consolidados y separados"; o,
- 2) al costo atribuido, que puede ser:
 - a. Su valor razonable a la fecha de transición (determinado de acuerdo con la "NIC-39: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición").
 - b. El valor en libros de las inversiones a la fecha de transición según PCGA previos.

La Compañía puede elegir entre los numerales 1 ó 2 para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Política contable aplicada:

La Compañía optó por aplicar esta exención y utilizó como costo atribuido de las inversiones en subsidiarias, el valor en libros de estos activos a la fecha de transición según PCGA previos.

4.6 Conciliación del patrimonio

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

Movimientos	Al 31 de diciembre y 1 de enero del	
	2011	2011
Patrimonio de la Compañía con PCGA previos:	219.501,58	145.536,79
1) Deterioro de deudores comerciales	(91.675,29)	(91.675,29)
2) Intereses implícitos en deudores comerciales	(30.048,63)	(17.876,01)
3) Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	-	(44.526,64)
4) Baja de otras cuentas por cobrar	(4.538,00)	(4.538,00)
5) Baja de activos por impuestos corrientes	(7.959,98)	(7.959,98)
6) Deterioro de inversiones	(15.300,00)	(32.918,47)
7) Baja de activos intangibles	-	(54.242,61)
8) Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	6.953,42	13.801,05
9) Beneficios laborales no corrientes	(42.067,92)	(29.307,66)
10) Impuestos diferidos	33.930,37	37.573,79
Patrimonio de la Compañía con NIIF:	68.795,55	(86.133,03)

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los "estados financieros separados" de la Compañía:

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

1) Deterioro de deudores comerciales

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en PCGA previos, muestran deudores comerciales por US\$91,675.29 que correspondían a cuentas que la Administración de la Compañía había declarado como incobrables.

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en las NIIF, reconocen la baja de los deudores comerciales mencionados en el párrafo anterior por US\$91,675.29, los mismos que fueron cargados a los resultados acumulados de la Compañía

2) Intereses implícitos en deudores comerciales

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2010, elaborados con base en PCGA previos, incluyeron deudores comerciales pendientes de cobro por un valor nominal de US\$252,183.20 (2011: US\$243,170.07) provenientes de la prestación de servicios a sus clientes sin intereses explícitos.

Utilizando los planes de cobro proporcionados por la Administración de la Compañía, se calcularon intereses implícitos que ascendieron a US\$17,876.01 al 1 de enero del 2011 y US\$30,048.63 al 31 de diciembre del 2011; esto representó un incremento de los intereses implícitos durante el año 2011 de US\$12,172.62

Con base en las políticas contables adoptadas por la Compañía mencionadas en la Notas 2.6, se procedió a medir los deudores comerciales a su costo amortizado para lo cual al 1 de enero del 2011 se reconoció intereses implícitos de US\$17,876.01. Este valor fue registrado como un menor valor de los deudores comerciales y una disminución de los resultados acumulados.

Los "estados financieros separados" al 31 de diciembre del 2011, elaborados de acuerdo con las NIIF, reconocen ingresos financieros por US\$10,975.81 provenientes de la actualización financiera de los deudores comerciales durante el año 2011 y gastos financieros por US\$23,148.43 que corresponden a intereses implícitos de nuevos deudores comerciales originados durante el año 2011; estos valores fueron reconocidos en los resultados del año 2011.

3) Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en PCGA previos, incluyeron otras cuentas por cobrar pendientes de recuperación por un valor nominal de US\$489,793.01 provenientes de préstamos recibidos de partes relacionadas sin intereses explícitos

Utilizando los planes de cobro proporcionados por la Administración de la Compañía, se calcularon intereses implícitos que ascendieron a US\$44,526.64 al 1 de enero del 2011; esto representó una disminución de los intereses implícitos durante el año 2011 de US\$44,526.64

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Con base en las políticas contables adoptadas por la Compañía mencionadas en la Notas 2.6, se procedió a medir las otras cuentas por cobrar a partes relacionadas a su costo amortizado para lo cual al 1 de enero del 2011 se reconoció intereses implícitos de US\$44,526.64. Este valor fue registrado como un menor valor de las otras cuentas por cobrar a partes relacionadas y una disminución de los resultados acumulados.

Los "estados financieros separados" al 31 de diciembre del 2011, elaborados de acuerdo con las NIIF, reconocen ingresos financieros por US\$44,526.64 provenientes de la actualización financiera de las otras cuentas por cobrar a partes relacionadas durante el año 2011; estos valores fueron reconocidos en los resultados del año 2011.

4) Baja de otras cuentas por cobrar

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en PCGA previos, muestran otras cuentas por cobrar por US\$4,538.00 que correspondían a cuentas que la Administración de la Compañía había declarado como no recuperables.

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en las NIIF, reconocen la baja de las otras cuentas por cobrar mencionados en el párrafo anterior por US\$4,538.00, los mismos que fueron cargados a los resultados acumulados de la Compañía

5) Baja de activos por impuestos corrientes

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en PCGA previos, muestran activos por impuestos corrientes por US\$7,959.98 que se encontraban prescritos según la legislación tributaria ecuatoriana.

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en las NIIF, reconocen la baja de los activos por impuestos corrientes totalmente deteriorados por US\$7,959.98, los mismos que fueron cargados a los resultados acumulados de la Compañía

6) Deterioro de inversiones

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en PCGA previos, muestran inversiones en subsidiarias de US\$20,600.00 (2011: US\$2,981.53) que corresponden a inversiones en acciones de las compañías Iam Ecuador S.A. y Emprolitech S.A.. Adicionalmente, los "estados financieros separados" incluyen US\$15,300.00 de aportes para futuras capitalizaciones en Emprolitech S.A..

Adicionalmente, los "estados financieros separados" al 31 de diciembre del 2011, elaborados con base en PCGA previos, incluyeron pérdidas por el valor de US\$17,618.47 derivados de aplicar el método de participación en la valoración de las inversiones en subsidiarias; estas pérdidas fueron registrados como pérdidas en los resultados del 2011

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en las NIIF, reconocen una provisión por deterioro de sus inversiones en subsidiarias por US\$32,918.47, los mismos que fueron cargados a los resultados acumulados de la Compañía.

Adicionalmente, los "estados financieros separados" al 31 de diciembre del 2011, elaborados con base en las NIIF, incluyen la reversión de las pérdidas por el valor de US\$17,618.47 derivados de aplicar el método de participación en la valoración de las inversiones en subsidiarias.

7) Baja de activos intangibles

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en PCGA previos, muestran activos intangibles por US\$54,242.61 que se encontraban totalmente deteriorados. Adicionalmente, los "estados financieros separados" al 31 de diciembre del 2011, elaborados con PCGA previos, incluyen pérdidas por la baja de estas partidas por el valor de US\$54,242.61

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en las NIIF, reconocen la baja de los activos intangibles mencionados en el párrafo anterior por US\$54,242.61, los mismos que fueron cargados a los resultados acumulados de la Compañía. Adicionalmente, los "estados financieros separados" al 31 de diciembre del 2011, elaborados con base en las NIIF, incluyen la reversión de las pérdidas registradas en el estado de resultados elaborado con base en PCGA previos.

8) Intereses implícitos en otras cuentas por pagar

Los "estados financieros separados" al 1 de enero del 2011, elaborados con base en PCGA previos, incluyeron otras cuentas por pagar pendientes de cancelación por un valor nominal de US\$82,277.28 (2011: US\$40,064.96) provenientes de préstamos efectuados a partes relacionadas sin intereses explícitos.

Utilizando los planes de cobro proporcionados por la Administración de la Compañía, se calcularon intereses implícitos que ascendieron a US\$13,801.05 al 1 de enero del 2011 y US\$6,953.42 al 31 de diciembre del 2011; esto representó una disminución de los intereses implícitos durante el año 2011 de US\$6,847.63

Con base en las políticas contables adoptadas por la Compañía mencionadas en la Notas 2.7, se procedió a medir las otras cuentas por cobrar a partes relacionadas a su costo amortizado para lo cual al 1 de enero del 2011 se reconoció intereses implícitos de US\$13,801.05. Este valor fue registrado como un menor valor de las otras cuentas por pagar a partes relacionadas y un incremento de los resultados acumulados.

Los "estados financieros separados" al 31 de diciembre del 2011, elaborados de acuerdo con las NIIF, reconocen gastos financieros por US\$6,847.62 provenientes de la actualización financiera de las otras cuentas por pagar a partes relacionadas durante el año 2011; estos valores fueron reconocidos en los resultados del año 2011.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

9) Beneficios laborales no corrientes

Como se menciona en el literal a) de la Nota 4.5, la Compañía reconoció en el estado de situación financiera de apertura provisiones para jubilación patronal y desahucio por el valor de US\$29,307.66; este valor fue establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías utilizando el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero del 2011).

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, elaborados con base en las NIIF, reconocen un incremento de las provisiones para jubilación patronal y desahucio de US\$12,760.26, la misma que fue registrada en los resultados del año 2011.

10) Impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera.

Los ajustes relacionados con la medición de los activos y pasivos derivados de la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos.

a) Posición neta de impuestos diferidos:

A continuación la composición de la posición neta de impuestos diferidos al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

<u>Posición neta de impuestos diferidos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos	35.493,23	40.780,08
Pasivos por impuestos diferidos	1.562,86	3.206,29
Posición neta de impuestos diferidos	33.930,37	37.573,79

b) Activos por impuestos diferidos y diferencias temporarias activas:

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos que provienen de las diferencias temporarias activas al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

(Ver cuadro en la página siguiente)

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Cálculo de activos por impuestos diferidos

	2011			
<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Deterioro de deudores comerciales	85.888,33	-	(10.875,81)	74.612,52
Intereses implícitos en deudores comerciales	17.878,01	23.148,43	-	41.024,44
Intereses implícitos en cuentas por cobrar largo plazo	44.328,83	-	(44.826,83)	-
Beneficios laborales no corrientes	29.307,66	12.760,26	-	42.067,92
<u>Total diferencias temporarias activas</u>	<u>177.298,83</u>	<u>35.908,69</u>	<u>(55.502,44)</u>	<u>157.704,88</u>
Activos por impuestos diferidos a la tasa vigente	40.780,08	8.818,09	(13.320,59)	36.077,58
Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta				(584,35)
<u>Activos por impuestos diferidos totales</u>				<u>35.493,23</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>23,0%</u>			<u>22,5%</u>

c) Pasivos por impuestos diferidos y diferencias temporarias pasivas:

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos que provienen de las diferencias temporarias activas al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

Cálculo de pasivos por impuestos diferidos

	2011			
<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	13.801,04	-	(8.847,82)	6.953,42
<u>Total diferencias temporarias pasivas</u>	<u>13.801,04</u>	<u>-</u>	<u>(8.847,82)</u>	<u>6.953,42</u>
Pasivos por impuestos diferidos a la tarifa vigente	3.206,29	-	(1.643,43)	1.562,86
<u>Pasivo por impuestos diferidos totales</u>				<u>1.562,86</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>23,2%</u>			<u>22,5%</u>

d) Registro contable de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos

Las variaciones de las cuentas del activo y pasivo por impuestos diferidos ocurridos durante el período contable fueron registradas de la siguiente manera:

Registro contable

	<u>Al 31 de diciembre</u>
<u>Efectos reconocidos en los resultados del periodo:</u>	<u>2011</u>
Variación del año en los activos por impuestos diferidos	
(antes del ajuste por cambio de tasa)	(4.702,50)
Variación del año en los pasivos por impuestos diferidos	
(antes del ajuste por cambio de tasa)	1.643,43
Ajuste del activo por impuestos diferidos por cambio en la tasa del impuesto a la renta	(584,35)
<u>Impuestos diferidos reconocidos en los resultados del año 2011</u>	<u>(3.643,42)</u>

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.7 Conciliación del resultado de resultados y otros resultados integrales.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre los resultados previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
	<u>2011</u>
<u>Resultado del año 2011 con PCGA anteriores:</u>	<u>96.964,79</u>
2) Intereses implícitos en deudores comerciales	(12.172,62)
3) Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	44.526,64
6) Deterioro de inversiones	17.618,47
7) Baja de activos intangibles	54.242,61
8) Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	(6.847,83)
9) Beneficios laborales no corrientes	(12.760,26)
10) Impuestos diferidos	(3.643,42)
<u>Efectos del proceso de adopción de las NIIF</u>	<u>80.963,79</u>
<u>Resultado del año 2011 con NIIF:</u>	<u>177.928,38</u>

Ver explicaciones de los numerales 1 a 9 en la Nota 4.6

4.8 Reclasificaciones efectuadas en los estados de situación financiera

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en los estados de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo NEC</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Saldos al 1 de enero del 2011</u>
Anticipos recibidos de clientes	Otras cuentas por cobrar a relacionadas	Otras cuentas por pagar: anticipos recibidos de	59.994,00	59.994,00
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	inversiones en subsidiarias cientes	15.300,00	15.300,00
Reserva de capital	Reserva de capital	Resultados acumulados: reserva de capital	59.069,71	59.069,71

4.9 Reclasificaciones en el estado de resultados y otros resultados integrales

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultados y otros resultados integrales, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuenta	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldos al 31 de diciembre del 2011
Participación laboral	Participación laboral	Gastos de venta y Gastos de administración	22.686,72

4.10 Conciliación del estado de flujos de efectivo

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de flujos de efectivo, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

Conciliación		PCGA previos	Diferencia	NIIF
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de operación	(1)	(766.097,00)	47.264,10	(718.832,90)
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de inversión	(1)	(5.922,00)	(17.618,64)	(23.540,64)
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de financiamiento	(1)	(18.346,08)	(29.645,46)	(47.991,54)
Flujos de efectivo netos de año		(790.365,08)		(790.365,08)
Efectivo y equivalentes al inicio del año 2010		794.303,20		794.303,20
Efectivo y equivalentes al final del año 2010		3.938,12		3.938,12

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.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 crédito

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

La Compañía presta sus servicios a compañías relacionadas y no relacionadas. El plazo de crédito de las cuentas por cobrar a compañías no relacionadas oscila entre 30 y 90 días plazo, mientras que las cuentas por cobrar a compañías relacionadas oscila entre 90 y 120 días plazo y en casos excepcionales hasta 24 meses. La Administración de la Compañía evalúa de manera continua la situación financiera de los clientes para establecer cupos y plazos máximos de crédito.

b) 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 resultados obtenidos por la Compañía durante los últimos años han deteriorado la liquidez disponible de la Compañía. Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que los accionistas han manifestado su intención de continuar apoyando financieramente a Inmocielo para que continúe como empresa en marcha. Por lo tanto, siempre que los accionistas mantengan el apoyo financiero, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2013.

c) 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 capital propio que al 31 de diciembre del 2011 representan el 11,1% del activo total. El restante 88,9% de los activos de la Compañía provienen principalmente del: i) financiamiento directo recibido de proveedores que no generan costos financieros explícitos y tienen vencimientos entre 60 y 90 días plazo, ii) Anticipos recibidos de clientes que no generan intereses explícitos, iii) préstamos recibidos de partes relacionadas que no generan intereses explícitos, y, iv) obligaciones laborales a corto y largo plazo que no generan intereses explícitos.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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>Al 1 de enero del</u>
	2012	2011	2011
Bancos locales	177.909,99	3.546,17	793.910,26
Cajas chicas	362,95	392,95	392,95
Total efectivo y equivalentes de efectivo	178.262,94	3.938,12	794.303,20

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		2012	2011	2011
Clientes no relacionados locales		244.593,93	308.758,28	253.016,63
Clientes relacionados locales	(1)	256.267,41	137.465,86	157.191,14
Ingresos por facturar a clientes no relacionados	(2)	36.755,97	-	64.224,84
Ingresos por facturar a clientes relacionadas	(2)	-	414.041,36	324.332,12
Otras cuentas por cobrar		3.204,79	85.336,00	33.000,00
Subtotal		540.822,10	945.591,50	831.763,73
Provisión para cuentas incobrables		(17.506,33)	(98.169,28)	(104.664,94)
Total deudores comerciales		523.315,77	847.422,22	727.098,79

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

(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 2012, así como al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011. 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 la cartera al 31 de diciembre del 2012 y 2011 corresponden principalmente a cartera no vencida de compañías no relacionadas y a cartera proveniente de compañías relacionadas que son recuperables

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables se resume a continuación:

Movimientos de la provisión:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	98.169,28	104.664,94
Nuevas provisiones	8.916,43	6.390,22
Reversión de provisiones	(90.239,31)	(12.885,88)
Total provisión para cuentas incobrables	16.846,40	98.169,28

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	2011	2011
Relacionadas	(1)	433.767,32	407.324,31	464.129,56
Anticipos a proveedores		16.634,73	41.882,73	68.539,69
Impuesto al valor agregado - compras		7.172,32	8.758,49	4.793,87
Empleados		39.420,84	7.742,20	4.302,43
Deudores varios		1.600,00	4.922,97	17.126,30
Total otras cuentas por cobrar		498.595,21	470.630,70	558.891,85

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Retenciones en la fuente	74.067,90	65.526,98	57.331,56
Total activos por impuestos corrientes	74.067,90	65.526,98	57.331,56

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(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>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Saldo inicial</u>	65.526,98	57.331,56
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	74.067,90	33.594,31
<u>Subtotal</u>	139.594,88	90.925,87
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(65.526,98)	(25.398,89)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>74.067,90</u>	<u>65.526,98</u>

10. INVENTARIOS

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Inmuebles	101.500,00	-	-
<u>Total inventarios</u>	<u>101.500,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Deudores comerciales relacionados	(1)	24.263,74	86.834,10	58.832,42
<u>Subtotal</u>		<u>24.263,74</u>	<u>86.834,10</u>	<u>58.832,42</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Muebles y enseres	61.259,24	59.177,24	56.783,74
Equipo de oficina	43.292,16	41.061,43	32.253,29
Equipo de computación	81.663,79	56.086,70	43.747,70
Subtotal	186.215,19	156.325,37	132.784,73
(-) Depreciación acumulada	(117.641,06)	(97.331,20)	(82.007,87)
Total activos fijos:	68.574,13	58.994,17	50.776,86

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	58.994,17	50.776,86
Adiciones	29.889,82	23.540,64
Depreciación del año	(20.309,86)	(15.323,33)
Total activos fijos	68.574,13	58.994,17

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>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Ilam Ecuador S.A.	(1)	2.981,53	2.981,53	2.981,53
Emprolitech S.A.	(2)	2.456,35	-	-
Total inversiones en subsidiarias		5.437,88	2.981,53	2.981,53

- (1) Corresponden al 100% de las acciones del Ilam Ecuador S.A. Estas acciones se muestran a su valor de adquisición menos su deterioro acumulado de US\$17,018.47 (pérdida reconocida en los resultados acumulados).

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponden al 75% de las acciones del Emprolitech S.A. Estas acciones se muestran a su valor de adquisición menos su deterioro acumulado de US\$15,900.00 pérdida reconocida en los resultados acumulados).

La Junta General de Accionistas de Proinmobiliaria ha ratificado la fusión por absorción de las compañías Ilam Ecuador S.A. y Emprolitech S.A.. A la fecha de emisión del presente informe, la referida fusión está en proceso de legalización.

Durante los años 2012 y 2011 no se han recibido dividendos de estas inversiones.

14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Activos por impuestos diferidos	36.870,99	35.493,23	40.780,08
Total activos por impuestos diferidos	36.870,99	35.493,23	40.780,08

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

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

Diferencias temporarias activas	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Deterioro de deudores comerciales	85.588,33	15.085,56	-	100.673,89
Intereses implícitos en deudores comerciales	30.048,63	11.400,04	(17.327,86)	23.620,81
Beneficios laborales no corrientes	42.067,92	9.317,26	(8.084,50)	43.300,68
Subtotal	157.704,88	35.802,86	(25.912,36)	167.595,38
Activos por impuestos diferidos	35.493,23	8.234,66	(8.939,84)	37.768,05
Ajuste por cambio de tasa				(897,06)
Total activos por impuestos diferidos				36.870,99
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,8%			22,0%

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los movimientos del año 2011 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas	Saldo inicial	2011		Saldo final
		Adiciones	Disminuciones	
Deterioro de deudores comerciales	85.588,33	-	-	85.588,33
Intereses implícitos en deudores comerciales	17.876,01	23.148,43	(10.975,81)	30.048,63
Intereses implícitos en cuentas por cobrar largo plazo	44.526,63	-	(44.526,63)	-
Beneficios laborales no corrientes	29.307,66	12.760,26		42.067,92
Subtotal	177.298,63	35.908,69	(55.502,44)	157.704,88
Activos por impuestos diferidos	40.780,08	8.618,09	(13.320,59)	36.077,58
Ajuste por cambio de tasa				(584,35)
Total activos por impuestos diferidos				35.493,23
Tasa promedio de impuesto a la renta	23,0%			22,5%

15. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	2011	2011
Proveedores locales - no relacionados		105.395,16	26.062,70	12.653,66
Proveedores locales - relacionados	(1)	40.181,23	11.985,68	12.521,20
Provisiones de costos y gastos incurridos	(2)	15.880,26	137.456,77	116.567,09
Total acreedores comerciales		161.456,65	175.505,15	141.741,95

- (1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.
- (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 2012, así como al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011. 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)

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes vinculadas	(1)	148.491,96	177.860,82	216.881,74
Valores por pagar		-	-	389,76
Anticipos de clientes		837.291,57	920.573,70	1.861.436,92
Retenciones en la fuente		17.945,84	10.346,46	5.708,25
Impuesto al valor agregado - ventas		31.330,66	31.318,70	13.508,55
Otras cuentas por pagar		5.366,62	1.736,24	-
Total otras cuentas por pagar		1.040.426,65	1.141.835,92	2.097.625,22

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

17. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones		6.017,89	3.139,85	2.689,79
Beneficios legales		16.545,58	20.744,72	9.994,89
Seguridad social		25.583,46	21.634,71	11.122,08
Participación laboral		22.058,14	22.686,72	18.454,37
Otros beneficios		-	9.142,79	7.486,78
Total obligaciones laborales		70.205,07	77.348,79	49.747,91

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimiento:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Saldo inicial</u>		77.348,79	49.747,91
<u>Incrementos por:</u>			
Gastos de nómina del año	(1)	656.367,52	605.304,29
Subtotal		733.716,31	655.052,20
<u>Disminuciones por:</u>			
Pagos de nómina del año		(640.824,52)	(559.249,04)
Total obligaciones laborales		70.205,07	77.348,79

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades calculada de acuerdo con la política contable resumida en la Nota 2.12.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

18. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

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

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

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2010, 2011 y 2012 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) 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 2012 y 2011, la Compañía NO mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos corrientes:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Pasivos por impuestos corrientes	27.996,43	31.593,32	25.398,89
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>27.996,43</u>	<u>31.593,32</u>	<u>25.398,89</u>

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Saldo inicial</u>	31.593,32	25.398,89
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	27.996,43	31.593,32
Subtotal	59.589,75	56.992,21
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corriente	(65.526,98)	(25.398,89)
Pagos efectuados en el año	33.933,66	-
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>27.996,43</u>	<u>31.593,32</u>

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente (incluye diferencias temporarias)

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 2012 y 2011:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	147.054,24	235.852,04
(-) Participación laboral	(22.058,14)	(22.686,72)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Partidas que reducen la base fiscal		
Ingresos no gravados en este periodo fiscal	(10,57)	(62.402,85)
Reversión de diferencias temporarias activas	(25.912,36)	(71.861,08)
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Gastos no deducibles en este periodo fiscal	35.802,86	12.760,26
Reversión de diferencias temporarias pasivas	3.311,15	36.896,26
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	18.281,33	27.781,78
(-) Remuneraciones a discapacitados	(34.744,92)	(24.701,04)
Base imponible	121.723,59	131.638,85
Impuesto a la renta corriente	27.996,43	31.593,32
Impuesto a la renta mínimo	17.657,92	19.610,93
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>27.996,43</u>	<u>31.593,32</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>19,0%</u>	<u>13,4%</u>

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	27.996,43	31.593,32
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 14)	(2.274,82)	4.702,50
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 14)	897,06	584,35
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 21)	(759,13)	(1.643,43)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 21)	0,11	-
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>25.859,65</u>	<u>35.236,74</u>

19. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes relacionadas locales	(1)	-	33.111,54	30.101,40
<u>Total deudas con partes relacionadas a largo plazo</u>		<u>-</u>	<u>33.111,54</u>	<u>30.101,40</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

20. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

A continuación un resumen de los beneficios laborales no corrientes:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Jubilación Patronal		25.406,30	25.406,30	19.636,78
Desahucio		16.661,62	16.661,62	9.670,88
<u>Total beneficios laborales a largo plazo</u>		<u>42.067,92</u>	<u>42.067,92</u>	<u>29.307,66</u>

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de los beneficios laborales a largo plazo:

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante los años 2012 y 2011 se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	25.406,30	19.636,78
Costos de los servicios del año	-	8.215,96
Costos financieros	-	990,33
beneficios pagados y retiros anticipados	-	(3.436,77)
Saldo final	25.406,30	25.406,30
<u>Desahucio:</u>		
Saldo inicial	16.661,62	9.670,88
Costos de los servicios del año	-	7.422,72
Costos financieros	-	682,73
beneficios pagados y retiros anticipados	-	(1.084,71)
Saldo final	16.661,62	16.661,62
Total beneficios laborales a largo plazo	42.067,92	42.067,92

21. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos diferidos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Pasivos por impuestos diferidos	803,84	1.562,86	3.206,29
Total pasivos por impuestos diferidos	803,84	1.562,86	3.206,29

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Diferencias temporarias pasivas	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Medición de terrenos a valor razonable aportados a Fideicomisos	6.953,42	10,57	(3.311,15)	3.652,84
Subtotal	6.953,42	10,57	(3.311,15)	3.652,84
Pasivos por impuestos diferidos	1.562,86	2,43	(761,56)	803,73
Ajuste por cambio de tasa				0,11
Total pasivos por impuestos diferidos				803,84
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,5%			22,0%

Los movimientos del año 2011 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	13.801,04	-	(6.847,62)	6.953,42
Subtotal	13.801,04	-	(6.847,62)	6.953,42
Pasivos por impuestos diferidos	3.206,29	-	(1.643,43)	1.562,86
Ajuste por cambio de tasa				-
Total pasivos por impuestos diferidos				1.562,86
Tasa promedio de impuesto a la renta	23,2%			22,5%

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes	178.262,94	3.938,12	794.303,20
Deudores comerciales	823.975,70	847.422,22	727.098,79
Otras cuentas por cobrar	474.783,16	419.989,48	485.558,29
Cuentas por cobrar a largo plazo	24.263,74	86.834,10	58.832,42
Total activos financieros corrientes	1.201.290,54	1.358.183,92	2.065.792,70
Pasivos financieros :			
Acreedores comerciales	162.116,38	175.505,15	141.741,95
Otras cuentas por pagar	153.888,38	179.397,06	216.971,50
Partes relacionadas a largo plazo	-	33.111,54	30.101,40
Total pasivos financieros corrientes	315.975,16	388.213,75	388.814,85
Posición neta de instrumentos financieros	885.315,38	969.970,17	1.676.977,85

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior han sido medidos al costo o costo amortizado

23. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$2,400 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 2,400 acciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

24. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Los aportes para futuras capitalizaciones de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 ascendieron a US\$23,66. Estos valores fueron reconocidos como aportes para futuras capitalizaciones considerando que:

- a) La Junta General de accionistas del 1 de diciembre del 2010 autorizó que estos valores sean considerados como aportes para futuras capitalizaciones, y,
- b) No se tiene previsto la cancelación de estos valores en el corto y mediano plazo.

La Administración de la Compañía estima que estos valores serán capitalizados durante los años 2013 o 2014.

25. RESERVA LEGAL

La reserva legal de la Compañía asciende a US\$4,867.67 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

26. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Utilidades acumuladas - distribuibles		153.140,54	56.175,75	-
Reserva de capital		59.069,71	59.069,71	59.069,71
Adopción de las NIIF por primera vez	(1)	(150.706,03)	(150.706,03)	(231.669,82)
Utilidad del año - distribuibles		99.136,45	96.964,79	79.175,75
<u>Total resultados acumulados</u>		<u>160.640,67</u>	<u>61.504,22</u>	<u>(93.424,36)</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.18.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

A partir del año 2011, 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.

27. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses	1.957.545,25	1.937.370,44
Otros ingresos ordinarios	157.852,21	135.728,11
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>2.115.397,46</u>	<u>2.073.098,55</u>

28. GASTOS DE VENTA

A continuación un resumen de los gastos de venta:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones al personal	298.965,33	274.274,30
Participación laboral (1)	10.396,53	10.680,05
Honorarios profesionales	721.219,07	691.268,79
Arrendamientos y concesiones	41.448,45	-
Promoción y publicidad	107.465,30	95.654,58
Transporte	86.648,63	179.239,08
Telecomunicaciones, energía y agua potable	10.111,67	-
Deterioro de deudores comerciales	20.002,82	-
Otros menores	28.456,37	10.901,13
<u>Total gastos de venta</u>	<u>1.324.714,17</u>	<u>1.262.017,93</u>

29. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

(Ver cuadro en la página siguiente)

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones al personal	335.344,05	308.343,27
Participación laboral	11.661,61	12.006,67
Honorarios profesionales	281.443,39	122.349,84
Depreciaciones	20.676,98	15.323,33
Amortizaciones	-	27.488,80
Mantenimiento y reparación	6.375,51	13.190,02
Arrendamientos	48.554,00	80.459,90
Comisiones en ventas	-	52.058,44
Gastos de gestión	23.784,52	12.986,49
Telecomunicaciones, energía y agua potable	43.236,63	39.886,48
Impuestos, contribuciones y otros	2.804,87	18.966,04
Suministros y materiales	18.050,61	13.003,96
Deterioro de deudores comerciales	-	6.390,22
Otros menores	26.087,67	26.009,23
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>818.019,84</u>	<u>748.462,69</u>

30. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses financieros	17.827,86	62.402,65
Otros ingresos	150.661,97	125.041,00
<u>Total otros ingresos</u>	<u>168.489,83</u>	<u>187.443,65</u>

31. OTROS GASTOS

A continuación un resumen de otros gastos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses	16.157,18	36.896,26
<u>Total otros gastos</u>	<u>16.157,18</u>	<u>36.896,26</u>

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

32. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011, 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 socios y administradores representativos en la Compañía.

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

<u>Operaciones efectuadas con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Transacciones de activos	10.381,90	7.968,48
Transacciones de pasivo	98.793,14	117.805,24
Transacciones de ingresos	713.073,25	650.725,54
Transacciones de gastos	180.779,14	153.977,09
Remuneraciones al personal clave	86.246,66	81.873,60
<u>Total operaciones activas</u>	<u>1.089.274,09</u>	<u>1.012.349,95</u>

a) Operaciones activas efectuadas con partes relacionadas:

Operaciones activas	Relación:	Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
<u>Préstamos efectuados a:</u>			
Carolina Wright	Accionista	7.855,55	1.160,00
Emproltec S.A.	Filial	2.456,35	-
Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio	Filial	70,00	2.412,48
Miguel Barra	Accionista	-	1.450,00
Walter Wright	Accionista	-	1.450,00
Otros menores	Filial	-	1.496,00
Total operaciones activas		10.381,90	7.968,48

b) Operaciones pasivas efectuadas con partes relacionadas:

(Ver cuadro en la página siguiente)

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Operaciones pasivas:	Relación:	Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Préstamos recibidos de:			
Inmobiliaria Cielo Innocielo S.A.	Filial	62.000,00	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	Filial	20.568,27	-
Negocios Internacionales B.W.B.	Filial	12.256,87	-
Fideicomiso Altos de la Colina	Filial	2.400,00	-
Esteban Barra	Accionista	1.568,00	2.875,00
Miguel Barra	Accionista	-	94.805,24
Walter Wright	Accionista	-	11.500,00
Ignacio Barra	Accionista	-	2.875,00
Isabel Marcel Arteta	Familiar	-	2.875,00
José Miguel Barra	Accionista	-	2.875,00
Total operaciones pasivas		98.793,14	117.805,24

c) **Operaciones de ingresos efectuadas con partes relacionadas:**

Operaciones de ingresos:	Relación:	Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Ingresos por ventas:			
Inmobiliaria Navarra S.A.	Filial	183.851,71	93.115,12
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio	Filial	162.214,02	85.636,51
Fideicomiso Plaza del Rancho	Filial	119.212,48	234.166,28
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	Filial	68.786,85	8.150,00
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	Filial	39.860,91	-
Viviensa S.A.	Filial	35.820,16	74.560,49
Mallmed S.A.	Filial	35.516,78	-
Fideicomiso Altos de la Colina	Filial	30.687,12	57.190,86
Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio	Filial	18.967,67	18.010,00
Fideicomiso Troje Norte	Filial	14.026,30	-
Negocios Internacionales B.W.B.	Filial	11.072,76	10.835,28
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Juridico	Filial	7.985,99	10.902,33
Fideicomiso Viña del Chuche	Filial	4.844,74	8.151,57
Astorgal Cia. Ltda.	Filial	570,00	24.772,21
Fideicomiso Troje Norte	Filial	-	6.484,63
Inmobiliaria Riverrules S.A.	Filial	-	14.800,03
Maria Elena Bueno	Filial	-	2.500,00
Irene Pérez donoso	Filial	-	3.571,43
Otros menores	Filial	285,78	1.178,80
Total operaciones de ingresos		713.073,25	650.725,54

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Operaciones de gastos efectuadas con partes relacionadas:

<u>Operaciones de gastos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Gastos pagados a :</u>			
Walter Wright	Filial	107.413,40	47.452,00
Isabel Marcel Arteta	Filial	23.508,40	-
Maria Elena Bueno	Filial	14.066,06	-
Diego Soto	Filial	13.333,32	13.333,31
Miguel Barra Castells	Filial	11.754,20	-
Corporación La Favorita	Administración	6.007,96	-
Irene Pérez Donoso	Filial	3.729,16	-
Miguel Barra	Filial	-	60.525,30
Multibusiness S.A.	Filial	-	8.163,26
Esteban Barra	Filial	-	1.749,92
Negocios Internacionales B.W.B.	Filial	632,64	1.005,32
Paulina Pérez Donoso	Filial	302,00	19.632,18
Alfredo Peñaherrera	Filial	32,00	1.293,59
Otros menores	Filial	-	822,21
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	Administradores	86.246,66	81.873,60
<u>Total operaciones de gastos</u>		<u>267.025,80</u>	<u>233.850,69</u>

A continuación un resumen de los saldos con partes relacionadas

a) Incluidos en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	65.215,34	4.995,22	63.837,96
Fideicomiso Plaza del Rancho	47.778,71	20.641,42	37.240,86
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	32.737,26	1.431,00	2.677,30
Astorga Cia. Ltda.	24.247,18	21.189,54	7.074,53
Fideicomiso Altos de la Colina	23.703,91	18.257,89	3.415,90
Fideicomiso Bosquez de Auquichico	15.099,99	-	-
Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio	13.732,29	2.750,00	-
Hoteles de la Sierra	11.746,93	-	-
Fideicomiso Troje Norte	11.055,57	4.090,45	1.718,95
Mallmed S.A.	10.953,23	3.924,23	1.572,23
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	54.089,15	1.846,69
Fideicomiso Senior Suites	-	6.086,96	6.086,96
Inmobiliaria Rivemiles S.A.	-	-	27.510,20
Inmoiliaria Palatina S.A. Inmoplatina	-	-	4.209,46
Ingresos pendientes de facturar	-	414.041,36	324.332,12
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>256.267,41</u>	<u>551.497,22</u>	<u>481.523,26</u>

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Viviensa S.A.	433.056,95	400.954,16	424.963,24
Carolina Wright	-	4.826,06	-
Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio	-	-	26.405,43
Multibusiness S.A.	-	-	11.705,67
Otros menores	710,37	1.544,09	1.055,22
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	433.767,32	407.324,31	464.129,56

c) Incluidos en el rubro cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	12.574,57	11.431,43	-
Fideicomiso Hospisur	11.689,17	10.626,51	9.660,47
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	45.541,80	-
Astorgal Cia. Ltda.	-	19.234,36	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	-	-	49.171,95
Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo	24.263,74	86.834,10	58.832,42

d) Incluidos en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Prados de la Hacienda	40.181,23	-	-
Fideicomiso Rancho San Francisco	-	6.660,00	6.660,00
Fideicomiso Arupos de la Hacienda	-	2.913,20	2.913,20
Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio	-	2.412,48	-
Walter Wright	-	-	2.948,00
Total acreedores comerciales relacionados	40.181,23	11.985,68	12.521,20

e) Incluidos en el rubro otras cuentas por pagar a relacionadas:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Pasivos a la vista			
Accionistas	147.391,96	160.760,82	156.106,91
Pasivos medidos al costo			
Grupo Promotor Internacional S.A. Grip	1.100,00	1.100,00	1.100,00
Fideicomiso Rancho San Francisco	-	16.000,00	21.000,00
Inmonace S.A.	-	-	38.374,83
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	148.491,96	177.860,82	216.581,74

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

- f) Incluidos en el rubro cuentas por pagar a relacionadas a largo plazo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Prados de la Hacienda	-	33.111,54	30.101,40
<u>Cuentas por pagar a relacionadas a largo plazo</u>	<u>-</u>	<u>33.111,54</u>	<u>30.101,40</u>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2012 y 2011 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables o cuentas de dudoso cobro sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

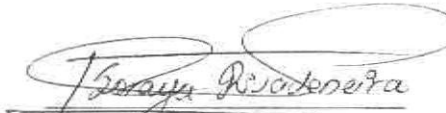
33. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos "estados financieros separados" (30 de mayo del 2013) 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.

34. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los "estados financieros separados" del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de mayo del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los "estados financieros separados" serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.


Esteban Barra Marcel
Representante legal


C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
Contadora General
