

INMOBILIARIA PROINHABI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

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

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 18 de diciembre del 2001 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Proinhabi S.A.

1.2 Objeto social.

Su objeto social principal es la compra, venta, organización, manejo, explotación, construcción a través de terceros, así como la negociación y desarrollo de proyectos mobiliarios e inmobiliarios en general, etc.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía se dedica a la prestación de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria tales como inspección y mantenimiento de inmuebles.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la calle 15 y Avenida 28 de la ciudad de Manta – Ecuador.

1.4 Precios de transferencia

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

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

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

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

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

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

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

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

2.2 Cambios en las políticas contables

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

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

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros.

Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

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

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

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros 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 adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

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

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

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

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

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

b) Clasificación de activos financieros

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

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en los activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Si el acuerdo constituye una transacción financiada, la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

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

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

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra el efectivo disponible de la Compañía.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.

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

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.8.

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

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

2.6 Pasivos financieros

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

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de pasivos financieros

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

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

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

c) Medición inicial y posterior

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

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

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

d) Pasivos financieros identificados:

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

Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Acreeedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 45 días que se pueden extender hasta 60 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por cuentas por pagar a partes relacionadas que no devengan intereses explícitos y otras cuentas por pagar menores.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de las propiedades de inversión 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.

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

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

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

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

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión 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 propiedades de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	2%

La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión 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 de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.8 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.

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

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.

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

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

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:

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

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

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

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

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

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

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

1) Impuesto a la renta causado:

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

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

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

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

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

2.10 Impuestos diferidos

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

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

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

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

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

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 periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.11 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan los servicios prestados. 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.

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

2.12 Costos y gastos

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

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por sus importes netos o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

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

2.13 Aportes para futuras capitalizaciones

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

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

2.14 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.

2.15 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

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

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

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

2.16 Dividendos

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 propiedades de inversión:

Como se describen en la Nota 2.7, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus propiedades de inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.

c) 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.

Los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas que surgen de los inmuebles de propiedad de la Compañía, fueron reconocidos considerando que el objeto social de Proinhabi incluye actividades inmobiliarias.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

(Ver cuadro en la página siguiente)

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	509.29	23.44
Deudores comerciales	40,640.00	26,924.74
<u>Total activos financieros</u>	<u>41,149.29</u>	<u>26,948.18</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a corto plazo	197.82	-
Acreedores comerciales	537.28	210,153.30
Otras cuentas por pagar	328,663.78	360,596.20
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>329,398.88</u>	<u>570,749.50</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros</u>	<u>-288,249.59</u>	<u>-543,801.32</u>

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

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de precio: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en los precios de los bienes y servicios que requiere para el proceso normal de sus operaciones. Los precios establecidos por la prestación de servicios son similares a los fijados por el mercado

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan sus pasivos financieros.

b) Riesgo de crédito

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

Debido al giro del negocio, la Compañía presta sus servicios a un grupo reducido de clientes corporativos. Las ventas se realizan a plazos que fluctúan entre 30 y 60 días que pueden extenderse hasta 90 días. Previo a la concesión del crédito a clientes corporativos, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de crédito. La situación financiera de sus clientes corporativos es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía

c) Riesgo de liquidez

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

Los resultados obtenidos durante los años 2012, permitieron mejorar la liquidez con que cuenta la Compañía para cumplir con sus obligaciones financieras. Sin embargo, durante los años 2013 y 2012 la posición neta entre activos y pasivos financieros sigue siendo negativa debido a nuevas inversiones efectuadas con recursos provenientes de sus accionistas.

En la medida que continúe el apoyo financiero de los accionistas, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2013.

d) Riesgo de capital

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

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 68.0% del activo total. El restante 32.0% de los activos provienen principalmente del: i) cuentas por pagar a partes relacionadas que no devengan intereses y que fueron clasificados como pasivos a la vista, y, ii) pasivos por impuestos diferidos que no devengan costos financieros.

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

6. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos locales	-	23.44
Cajas chicas	509.29	-
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>509.29</u>	<u>23.44</u>

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes no relacionados locales		-	4,000.00
Clientes relacionados locales	(1)	40,640.00	27,500.00
Subtotal		<u>40,640.00</u>	<u>31,500.00</u>
Provisión para cuentas incobrables		-	(4,575.26)
<u>Total deudores comerciales</u>		<u>40,640.00</u>	<u>26,924.74</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 25.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

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

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

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

<u>Movimientos de la provisión:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	4,575.26	4,575.26
Reversión de provisiones	(4,575.26)	-
<u>Total provisión para cuentas incobrables</u>	<u>-</u>	<u>4,575.26</u>

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

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos a proveedores	1,355.47	726.94
Seguros anticipados	104.10	104.12
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>	<u>1,459.57</u>	<u>831.06</u>

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la fuente	3,606.57	3,058.17
Anticipos del impuesto a la renta	14,876.84	4,094.04
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>18,483.41</u>	<u>7,152.21</u>

Movimiento de los activos por impuestos corrientes:

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	7,152.21	10,348.80
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	1,452.00	500.00
Anticipos del impuesto a la renta	14,876.84	-
Subtotal	23,481.05	10,848.80
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(4,997.64)	(3,180.99)
Bajas de impuestos	-	(515.60)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>18,483.41</u>	<u>7,152.21</u>

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

10. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	2,831,731.76	2,831,731.76
Edificios	58,575.00	58,575.00
Subtotal	<u>2,890,306.76</u>	<u>2,890,306.76</u>
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	(11,715.00)	(7,810.00)
<u>Total propiedades de inversión:</u>	<u>2,878,591.76</u>	<u>2,882,496.76</u>

Movimiento de las propiedades de inversión:

Los movimientos de las propiedades de inversión se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial		2,882,496.76	2,645,205.00
Adiciones	(1)	-	241,196.76
Depreciación del año		(3,905.00)	(3,905.00)
<u>Total propiedades de inversión</u>		<u>2,878,591.76</u>	<u>2,882,496.76</u>

(1) Corresponde a la compra de un terreno de aproximadamente 100 hectáreas ubicado en la Vía Puerto Atún de la provincia de Manabí

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran activos por impuestos diferidos de US\$47,875.60 (2012: US\$50,944.67) que corresponden al efecto tributario de diferencias temporarias activas:

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

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

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

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2013			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Terrenos	106,965.23	-	-	106,965.23
Pérdidas fiscales	124,601.46	-	(13,950.31)	110,651.15
Subtotal	231,566.69	-	(13,950.31)	217,616.38
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	50,944.67	-	(3,069.07)	47,875.60
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	22.0%			22.0%

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

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2012			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Terrenos	-	106,965.23	-	106,965.23
Pérdidas fiscales	124,601.46	-	-	124,601.46
Subtotal	124,601.46	106,965.23	-	231,566.69
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	27,412.32	24,602.00	-	52,014.32
Ajuste por cambio de tasa				(1,069.65)
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>				<u>50,944.67</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	22.0%			22.0%

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

12. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales no relacionados	7,248.86	113,280.37
Proveedores locales relacionados (1)	-	96,872.93
<u>Total acreedores comerciales</u>	<u>7,248.86</u>	<u>210,153.30</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 25.

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

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes vinculadas	(1)	321,952.20	360,596.20
Impuesto al valor agregado - ventas		1,416.85	2,056.11
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>323,369.05</u>	<u>362,652.31</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 25.

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

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

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

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2010 a 2013 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 2013 y 2012, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar de US\$110,651.15

c) Pasivos por impuestos corrientes

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$15,366.13 (2012: US\$4,997.64) que corresponde al impuesto a la renta por pagar del período que se informa.

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

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	4,997.64	3,180.99
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	15,366.13	645,713.26
<u>Subtotal</u>	<u>20,363.77</u>	<u>648,894.25</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(4,997.64)	(48,639.85)
Pagos efectuados en el año	-	(595,256.76)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>15,366.13</u>	<u>4,997.64</u>

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

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

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	60,761.39	(2,503.14)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Partidas que reducen la base fiscal		
Reversión de diferencias temporarias activas	(11,518.05)	(2,800.48)
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Gastos no deducibles en este periodo fiscal	16,969.33	20,428.50
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	2,317.48	6,603.97
<u>Base imponible</u>	<u>68,530.15</u>	<u>21,728.85</u>
Impuesto a la renta corriente	15,076.63	4,997.64
Impuesto a la renta mínimo	15,366.13	592.06
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>15,366.13</u>	<u>4,997.64</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	25.3%	199.7%

INMOBILIARIA PROINHABI S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(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>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	15,366.13	4,997.64
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 11)	3,069.07	(24,602.00)
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 11)	-	1,069.65
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>17,235.91</u>	<u>930.51</u>

15. ACREEDORES COMERCIALES A LARGO PLAZO

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran acreedores comerciales a largo plazo por el valor de US\$75,597.71 (2012: US\$67,115.76) que corresponden al costo amortizado de las cuentas por pagar provenientes de la compra de un terreno de aproximadamente 100 hectáreas ubicado en la Vía Puerto Atún de la provincia de Manabí cuyo valor nominal fue de US\$194,080.99 pagaderos en 10 años contados desde el 31 de diciembre del 2012 (Ver comentarios adicionales en la Nota 10).

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$549,354.34 (2012: US\$550,553.63) que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

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

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	<u>2013</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Propiedades de inversión medidas al costo atribuido con base en su valor razonable	2,389,198.50	-	(3,905.00)	2,385,293.50
Intereses implícitos en acreedores comerciales	3,127.07	-	(3,127.07)	-
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	110,190.91	11,518.05	(9,937.28)	111,771.68
Subtotal	<u>2,502,516.48</u>	<u>11,518.05</u>	<u>(16,969.35)</u>	<u>2,497,065.18</u>
Pasivos por impuestos diferidos	<u>550,553.63</u>	<u>2,533.97</u>	<u>(3,733.26)</u>	<u>549,354.34</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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

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

	2012			Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	
Propiedades de inversión medidas al costo atribuido con base en su valor razonable	2,393,103.50	-	(3,905.00)	2,389,198.50
Intereses implícitos en acreedores comerciales	11,933.70	-	(8,806.63)	3,127.07
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	8,142.07	109,765.71	(7,716.87)	110,190.91
Subtotal	2,413,179.27	109,765.71	(20,428.50)	2,502,516.48
Pasivos por impuestos diferidos	531,088.41	25,246.11	(4,698.56)	551,635.96
Ajuste por cambio de tasa				(1,082.33)
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>550,553.63</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	22.0%			22.0%

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$1,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 1,000 acciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

18. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$200,000.00 que la Administración de la Compañía espera capitalizar próximamente.

19. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$500.00 que corresponden a la reserva legal determinada con base en la política mencionada en la Nota 2.14

20. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
(-) Pérdidas acumuladas	(128,297.06)	(124,863.42)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1) 1,899,697.30	1,899,697.30
Utilidad del año - distribuibles	43,525.48	-
(-) Pérdida del año	-	(3,433.64)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>1,814,925.72</u>	<u>1,771,400.24</u>

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

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.15.

A partir del año 2012, 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.

21. INGRESOS ORDINARIOS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran ingresos ordinarios de US\$72,600.00 (2012: US\$25,000.00) que corresponden principalmente a servicios prestados relacionados a la actividad inmobiliaria.

22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mantenimiento y reparaciones	-	4,081.64
Seguros y reaseguros	192.90	136.19
Impuestos contribuciones y otros	8,379.55	6,050.54
Depreciación de propiedades de inversión	3,905.00	3,905.00
Suministros y materiales	17.00	13.14
Otros menores	2,328.08	10,770.88
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>14,836.68</u>	<u>24,957.39</u>

23. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses financieros	11,518.30	2,800.48
Otros ingresos	4,575.26	11,220.00
<u>Total otros ingresos</u>	<u>16,093.56</u>	<u>14,020.48</u>

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

24. OTROS EGRESOS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran otros egresos de US\$13,095.49 (2012: US\$16,566.23) que corresponde principalmente a costos financieros implícitos derivado de los pasivos financieros

25. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

Resumen de las transacciones efectuadas con partes relacionadas

<u>Resumen de transacciones efectuadas</u> <u>con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activas	25,000.00	-
Pasivas	48,010.72	-
De ingresos	72,600.00	27,800.48
De gastos	6,352.75	16,523.50
<u>Total operaciones pasivas</u>	<u>151,963.47</u>	<u>44,323.98</u>

1) Resumen de transacciones activas efectuadas con partes relacionadas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Préstamos efectuados a:</u>		
Petroceano S.A.	25,000.00	-
<u>Total operaciones activas</u>	<u>25,000.00</u>	<u>-</u>

2) Resumen de transacciones pasivas efectuadas con partes relacionadas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Préstamos recibidos de:</u>		
Petroceano S.A.	48,010.72	-
<u>Total operaciones pasivas</u>	<u>48,010.72</u>	<u>-</u>

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

3) Resumen de transacciones de ingresos efectuadas con partes relacionadas

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ingresos por ventas:</u>		
Petroceano S.A.	40,000.00	
Servymarcas S.A.	32,600.00	25,000.00
<u>Intereses implícitos :</u>		
Petroceano S.A.	-	2,800.48
<u>Total operaciones de ingresos</u>	<u>72,600.00</u>	<u>27,800.48</u>

4) Resumen de transacciones de gastos efectuadas con partes relacionadas

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Intereses implícitos :</u>		
Petroceano S.A.	6,352.75	16,523.50
<u>Total operaciones de gastos</u>	<u>6,352.75</u>	<u>16,523.50</u>

Resumen de los saldos pendientes de cobro o pago a partes relacionadas

a) Incluidas en el rubro deudores comerciales

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Petroceano S.A.	40,640.00	-
Servymarcas S.A.	-	27,500.00
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>40,640.00</u>	<u>27,500.00</u>

b) Incluidas en el rubro acreedores comerciales

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Petroceano S.A.	-	96,872.93
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>-</u>	<u>96,872.93</u>

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

c) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionistas	273,225.27	273,225.27
Petroceano S.A.	48,000.00	87,368.24
Puerto del Pacífico Puertopac S.A.	726.93	-
Otros menores	-	2.69
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>321,952.20</u>	<u>360,596.20</u>

Excepto por lo mencionado en la Nota 26, no se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

26. GARANTIAS

A continuación un resumen de las obligaciones financieras adquiridas por las compañías del Grupo Líder:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Petroceano</u>	<u>Puertopac</u>	<u>Total</u>
Banco del Internacional	724,799.27		724,799.27
Banco del Pichincha	519,942.91	50,000.00	569,942.91
Banco Proamerica	4,511.63		4,511.63
Total obligaciones financieras	1,249,253.81	50,000.00	1,299,253.81

A continuación un resumen de las garantías entregadas por la Compañía y/o alguna de las empresas del Grupo Líder para garantizar operaciones de crédito con entidades financieras:

<u>Composición:</u>	<u>Valor de la garantía</u>
<u>Banco del Pichincha</u>	
Hipoteca de inmuebles de Proinhabi	2,891,130.31
Fianza solidaria con los accionistas	300,000.00
TOTAL	3,191,130.31
<u>Banco del Internacional</u>	
Prenda de vehículos de Petroceano	28,747.00
Hipoteca de inmuebles de Proinhabi	2,037,100.00
TOTAL	2,065,847.00
<u>Banco Proamerica</u>	
Prenda de vehículos de Petroceano	24,250.49
TOTAL	24,250.49

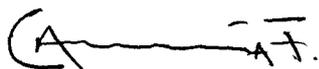
INMOBILIARIA PROINHABI S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

28. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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



Cesar Acosta Farina
Representante legal



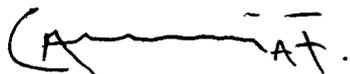
C.P.A. Cecilia Delgado Fortty
Contadora general

* * *

INMOBILIARIA PROINHABI S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCEIRA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>		
Nota:		<u>2013</u>	<u>2012</u>	
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
	Efectivo y equivalentes	6	509.29	23.44
	Deudores comerciales	7	40,640.00	26,924.74
	Otras cuentas por cobrar	8	1,459.57	831.06
	Activos por impuestos corrientes	9	18,483.41	7,152.21
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		61,092.27	34,931.45
ACTIVOS NO CORRIENTES				
	Propiedades de inversión	10	2,878,591.76	2,882,496.76
	Activos por impuestos diferidos	11	47,875.60	50,944.67
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2,926,467.36	2,933,441.43
	TOTAL ACTIVOS		2,987,559.63	2,968,372.88

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>		
Nota:		<u>2013</u>	<u>2012</u>	
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTE				
	Obligaciones financieras		197.82	-
	Acreedores comerciales	12	7,248.86	210,153.30
	Otras cuentas por pagar	13	323,369.05	362,652.31
	Pasivos por impuestos corrientes	14	15,366.13	4,997.64
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		346,181.86	577,803.25
PASIVOS NO CORRIENTES				
	Acreedores comerciales a largo plazo	15	75,597.71	67,115.76
	Pasivos por impuestos diferidos	16	549,354.34	550,553.63
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		624,952.05	617,669.39
	TOTAL PASIVOS		971,133.91	1,195,472.64
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)				
	Capital social	17	1,000.00	1,000.00
	Aportes para futuras capitalizaciones	18	200,000.00	-
	Reservas	19	500.00	500.00
	Resultados acumulados	20	1,814,925.72	1,771,400.24
	TOTAL PATRIMONIO		2,016,425.72	1,772,900.24
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2,987,559.63	2,968,372.88



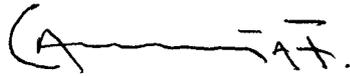
Cesar Acosta Farina
 Representante legal



C.P.A. Cecilia Delgado Fortty
 Contadora general

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

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios	21	72,600.00	25,000.00
Gastos Administrativos	22	(14,836.68)	(24,957.39)
Utilidad operativa		<u>57,763.32</u>	<u>42.61</u>
Otros ingresos	23	16,093.56	14,020.48
Otros egresos	24	(13,095.49)	(16,566.23)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		<u>60,761.39</u>	<u>(2,503.14)</u>
Impuesto a la renta	14	(17,235.91)	(930.50)
Utilidad (Pérdida) Neta		<u>43,525.48</u>	<u>(3,433.64)</u>
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u>43,525.48</u>	<u>(3,433.64)</u>



Cesar Acosta Farina
Representante legal



C.P.A. Cecilia Delgado Fortty
Contadora general

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

	Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
				Reserva legal	Reserva legal	Resultados acumuladas	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012		1,000.00	-	500.00	(1,781.10)	1,899,697.30	(123,082.32)	1,776,333.88	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					(123,082.32)		123,082.32	-	
Utilidad (pérdida) neta del año 2012							(3,433.64)	(3,433.64)	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012		1,000.00	200,000.00	500.00	(124,863.42)	1,899,697.30	(3,433.64)	1,772,900.24	
Aumento (disminución) de capital social								200,000.00	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					(3,433.64)		3,433.64	-	
Utilidad (pérdida) neta del período que se informa							43,525.48	43,525.48	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		1,000.00	200,000.00	500.00	(128,297.06)	1,899,697.30	43,525.48	2,016,425.72	



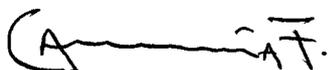
Cesar Acosta Farina
 Representante legal



C.P.A. Cecilia Delgado Fortty
 Contadora general

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

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	58,245.48	6,357.11
Efectivo pagado a proveedores	(205,982.68)	157,631.90
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(38,644.00)	79,591.30
Efectivo pagado por intereses	(13,095.49)	(16,566.23)
Efectivo recibido por intereses	11,518.30	2,800.48
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(16,328.84)	15.61
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	4,575.26	11,220.00
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	(199,711.97)	241,050.17
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado para la compra de propiedades de inversión	-	(241,196.76)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-	(241,196.76)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo procedente de obligaciones financieras cp	197.82	-
Efectivo procedente de aportes para futuras capitalizaciones	200,000.00	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	200,197.82	-
Flujos de efectivo netos del año	485.85	(146.59)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	23.44	170.03
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	509.29	23.44



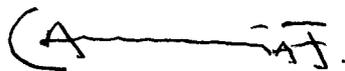
Cesar Acosta Farina
Representante legal



C.P.A. Cecilia Delgado Fortty
Contadora general

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

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	43,525.48	(3,433.64)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	3,905.00	3,905.00
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	1,869.78	(4,067.13)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(13,715.26)	(19,200.00)
Otras cuentas por cobrar	(628.51)	1.81
Activos por impuestos corrientes	(11,331.20)	3,196.59
Cuentas por pagar comerciales	(202,904.44)	110,067.72
Otras cuentas por pagar	(39,283.26)	81,647.41
Pasivos por impuestos corrientes	10,368.49	1,816.65
Otras pasivos corrientes	8,481.95	67,115.76
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(199,711.97)	241,050.17



Cesar Acosta Farina
Representante legal



C.P.A. Cecilia Delgado Fortty
Contadora general