Vizhñay, Asociados

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados Financieros por el año terminado

el 31 de Diciembre de 2012

Dictamen de los Auditores Independientes

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados de Situacion Financiera

Estados de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Vizhñay, Asociados

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Hemos auditado los estados de situación financiera que se adjunta de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011 y los correspondientes estados de resultado del periodo y otro resultado integral del periodo, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoria sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Vizhñay, Asociados

Ecuador – Guayaquil, junio 24 del 2013
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

Guayaquil
Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, calle 2da oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P.O. Box: 09 - 01 - 7016
E - mail: info@vizhnay.com

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	6,676.02	6,441.44	28,417.26
Cuentas por cobrar:			
Clientes (notas 2 y 5)	9,400.15	11,821.63	-
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	801,229.58	614,812.72	648,545.41
Cuentas relacionadas (nota 7)	935,326.21	351,240.60	230,651.23
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	1,745,955.94	977,874.95	879,196.64
Pagos anticipados	-	4,677.61	3,903.56
Activos por impuestos corrientes (nota 8)	38,088.42	63,033.71	49,480.36
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,790,720.38	1,052,027.71	960,997.82
PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO (notas 2 y 9)	900,485.76	895,793.03	632,801.28
OTROS ACTIVOS (notas 2 y 10)	183,640.00	183,640.00	183,840.00
TOTAL ACTIVO	2,874,846.14	2,131,460.74	1,777,639.10

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Documentos por pagar (nota 11)	200,000.00	200,000.00	208,411.12
Cuentas por pagar (nota 12)	1,079,437.51	135,746.97	32,350.07
Cuentas relacionadas (nota 7)	-	721,858.04	878,415.86
Beneficios a empleados (nota 13)	268,571.10	153,751.89	95,123.11
Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)	473,902.62	420,117.04	282,015.20
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,021,911.23	1,631,473.94	1,496,315.36
BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO	28,472.92	-	-
TOTAL PASIVOS	2,050,384.15	1,631,473.94	1,496,315.36
PATRIMONIO			
Capital social (nota 15)	800.00	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00	400.00
Resultados acumulados	496,370.00	277,843.77	169,466.61
Resultado del ejercicio	324,475.19	218,663.06	108,377.16
Resultados años anteriores NIIF	2,416.80	2,279.97	2,279.97
TOTAL PATRIMONIO	824,461.99	499,986.80	281,323.74
PASIVO CONTINGENTE (nota 16)	-	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,874,846.14	2,131,460.74	1,777,639.10

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012, 2011

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Ingresos de actividades ordinarias	5,266,937.77	4,295,181.79
Otros ingresos	88,130.27	25,391.87
Gastos:		
Gastos de administración	4,624,093.21	3,526,019.44
Gastos de ventas	175,864.66	435,455.25
Gastos financieros	1,332.42	1,731.89
TOTAL GASTOS	4,801,290.29	3,963,206.58
Otros egresos	19,119.75	17,338.93
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	534,658.00	340,028.15
Participación a trabajadores (notas 2, 13 y 16)	80,198.70	50,983.70
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 16)	129,984.11	70,381.39
RESULTADO DEL EJERCICIO	324,475.19	218,663.06

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero de 2011

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
CAPITAL SOCIAL			
Saldo inicial	800.00	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00	800.00
RESERVA LEGAL			
Saldo inicial	400.00	400.00	400.00
Saldo final	400.00	400.00	400.00
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo inicial	277,843.77	169,466.61	169,466.61
Transferencia del resultado del ejercicio	218,663.06	108,377.16	-
Otros ajustes	-136.83	-	-
Saldo final	496,370.00	277,843.77	169,466.61
RESULTADO DEL EJERCICIO			
Saldo inicial	218,663.06	108,377.16	108,377.16
Transferencia a resultados acumulados	-218,663.06	-108,377.16	-
Resultado antes de impuestos a las ganancias	534,658.00	340,028.15	-
Participación a trabajadores	-80,198.70	-50,983.70	-
Impuesto a la renta mínimo causado	-129,984.11	-70,381.39	-
Saldo final	324,475.19	218,663.06	108,377.16
RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF			
Saldo inicial	2,279.97	2,279.97	-
Otras cuentas por pagar	-	-	2,279.97
Otros ajustes	-136.83	-	-
Saldo final	2,416.80	2,279.97	2,279.97
TOTAL	824,461.99	499,986.80	281,323.74

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	4,586,987.05	4,221,895.35
Efectivo pagado a proveedores y otros	-4,421,610.83	-3,954,891.81
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES	165,376.22	267,003.54
Intereses pagados	-1,332.42	-1,731.89
Impuestos pagados / provisionados	-76,198.53	67,720.45
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	87,845.27	332,992.10
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compras de propiedades, plantas equipos (nota 9)	-87,610.69	-346,556.80
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-87,610.69	-346,556.80
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en documentos por pagar	-	-8,411.12
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-8,411.12
Aumento / disminución neto del efectivo y sus equivalentes	234.58	-21,975.82
Efectivo y sus equivalente al principio del período	6,441.44	28,417.26
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	6,676.02	6,441.44

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos

Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	534,658.00	340,028.15
Ajustes por:		
Amortización pagos anticipados	2,999.88	9,051.60
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	82,917.96	83,148.12
Transferencia de propiedades, plantas y equipos	-	416.93
Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo	620,575.84	432,644.80
Disminución en cuentas por cobrar	23,187.65	21,911.06
Aumento en cuentas relacionadas por cobrar	-791,268.64	-120,589.37
Disminución / aumento en pagos anticipados	1,677.73	-9,825.65
Disminución en activos por impuestos corrientes	24,945.29	-13,553.35
Disminución en otros activos	-	200.00
Aumento en cuentas por pagar	122,221.86	103,396.90
Aumento / disminución en cuentas relacionadas por pagar	99,610.64	-156,557.82
Aumento en beneficios a empleados	34,620.51	7,645.08
Aumento en beneficios a empleados a largo plazo	28,472.92	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	164,043.80	265,271.65
Impuestos pagados / provisionados	-76,198.53	67,720.45
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	87,845.27	332,992.10

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

1. OPERACIONES

La compañia fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador el 10 de Enero de 2006 bajo la denominación Zaxiony S. A., con fecha 10 de Enero del 2007 cambió su denominación a Proyectos Inmobiliarios Emedos S. A., y con fecha 3 de Septiembre del 2010 cambió su denominación a Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A., y con fecha 15 de Noviembre del 2010 la Superintendencia de Compañías aprobó la reforma del estatuto del objeto social y podrá dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, asesoramiento técnico-administrativo a toda clase de empresas, en cualquiera de los sectores de economía y/o actividades.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2012 y el período de transición fue el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

No. NORMA	NORMA	APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIO INICIADOS A PARTIR DE:
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteámerica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

e. **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. **Pagos anticipados**

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el período de vigencia del bien o servicio.

g. **Propiedad, plantas y equipos, neto**

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el período de transición no revalorizó instalaciones y adecuaciones, muebles y equipos de oficina, maquinarias y equipos de oficina, vehículos, equipos de computación y equipos de comunicación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

h. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de performance original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

i. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) *préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento* y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantienen instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

j. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

k. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

I. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

m. **Ingresos de actividades ordinarias**

Ingresos por ventas de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación con la cancelación de inmobiliarios y urbanísticos.

n. **Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

o. **Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos por venta y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2012, fue de 4.16%.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Caja	U.S.$	4,770.00	4,770.00	4,650.00
Bancos		1,906.02	1,671.44	23,767.26
TOTAL	U.S.$	6,676.02	6,441.44	28,417.26

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es como sigue:

CORTO PLAZO		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Clientes	U.S.$	9,400.15	11,821.63	-
Menos:				
Provisión de cuentas incobrables		-	-	-
TOTAL	U.S.$	9,400.15	11,821.63	-

No realizan la provisión de cuentas incobrables, debido a la recuperación de la cartera es en forma mensual.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Anticipo a comisiones	U.S.$	283,910.94	218,229.05	139,836.53
Empleados		96,719.88	111,328.22	130,486.56
Préstamos a terceros		105,152.36	108,082.22	110,842.50
Anticipos por acondicionamientos de locales y oficinas		-	64,067.05	-
Castelago S. A.		160,676.85	-	-
Industrias Asociadas S. A.		25,716.18	-	-
Salenty S. A.		20,790.00	-	-
Anticipos por servicios prestados		5,971.79	54,770.49	15,045.36
Otras cuentas por cobrar		-	47,202.69	-
Anticipos a proveedores		102,291.58	11,133.00	252,334.46
TOTAL	U.S.$	801,229.58	614,812.72	648,545.41

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

			DEBITOS			CREDITOS	
RELACIONADAS		SALDO AL 01/01/2011	VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	COBROS Y CREDITOS	SALDO AL 31/12/2011
Salenty S. A.	U.S. $	20,790.00	-	-	-	-	20,790.00
Agrícola Batán S.A.		209,861.23	4,239.64	-	-	-	214,100.87
Castelago S.A.		-	63,040.84	-	-	1,125.73	61,915.11
Talum S.A.		-	-	-	54,434.62	-	54,434.62
TOTAL	U.S. $	230,651.23	67,280.48	-	54,434.62	1,125.73	351,240.60

			DEBITOS			CREDITOS	
RELACIONADAS		SALDO AL 31/12/2011	VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	COBROS Y CREDITOS	SALDO AL 31/12/2012
CORRIENTE							
Salenty S. A.	U.S. $	20,790.00	-	-	-	20,790.00	-
Agrícola Batán S.A.		214,100.87	-	-	-	214,100.87	-
Castelago S.A.		61,915.11	163,598.25	-	-	225,513.36	-
Talum S.A.		54,434.62	598,816.96	-	147,341.18	65,127.78	735,464.98
Industrias Asociadas S.A. Indusocia		-	26,183.75	-	-	26,183.75	-
Skyline Equities Group LLC.		-	-	-	199,861.23	-	199,861.23
TOTAL	U.S. $	351,240.60	788,598.96	-	347,202.41	551,715.76	935,326.21

La cuenta por cobrar con Talum S. A. por U.S.$ 735,464.96 corresponde a préstamos que le efectuaron a Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la empresa. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

SALDO POR PAGAR

RELACIONADAS		SALDO AL 01/01/2011	DEBITOS PAGOS Y DEBITOS	CREDITOS COMPRAS	CREDITOS PRESTAMOS	CREDITOS OTROS	SALDO AL 31/12/2011
Huindar S.A.	U.S. $	349,300.00	135,015.38	82,400.00	-	83,448.39	380,133.01
Larisa Lotización La Ribera S.A.		258,772.30	154,770.00	77,000.00	-	119,931.98	300,934.28
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran		30,790.75	-	-	-	-	30,790.75
Talum S.A.		204,552.81	4,447,324.82	76,732.26	25,000.00	4,141,039.75	-
Agricola Batán S.A.		10,000.00	-	-	-	-	10,000.00
Cebilse S.A.		25,000.00	25,000.00	-		-	-
TOTAL	U.S. $	878,415.86	4,762,110.20	236,132.26	25,000.00	4,344,420.12	721,858.04

RELACIONADAS		SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS PAGOS Y DEBITOS	CREDITOS COMPRAS	CREDITOS PRESTAMOS	CREDITOS OTROS	SALDO AL 31/12/2012
Huindar S.A.	U.S. $	380,133.01	502,137.40	22,604.39	-	99,400.00	-
Larisa Lotización La Ribera S.A.		300,934.28	572,340.53	-	-	271,406.25	-
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran		30,790.75	30,790.75	-	-	-	-
Talum S.A.		-	4,927,658.55	2,046.00	3,437,000.00	1,488,612.55	-
Agricola Batán S.A.		10,000.00	10,000.00	-	-	-	-
TOTAL	U.S. $	721,858.04	6,042,927.23	24,650.39	3,437,000.00	1,859,418.80	-

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos y transferencias.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 16)	U.S.$	38,088.42	49,480.36	-
Crédito tributario de años anteriores (nota 16)		-	13,553.35	49,480.36
TOTAL	U.S.$	38,088.42	63,033.71	49,480.36

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal fue de U.S.$ 105,038.82 que fueron compensadas en la conciliación tributaria del año 2012, quedando un saldo como crédito tributario de U.S.$ 38,088.42.

9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, plantas y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 1/1/2011	ADICIONES	BAJAS	SALDOS 31/12/2011	ADICIONES	RECLASI-FICACION	SALDOS 31/12/2012
Edificios	U.S.$	68,365.00	-	-	68,365.00	-	-	68,365.00
Intalaciones		165,307.50	-	-	165,307.50	27,846.98	585,995.61	779,150.09
Muebles y enseres		76,262.28	834.93	-494.21	76,603.00	10,310.25	-	86,913.25
Equipos de comunicación		7,808.60	-	-	7,808.60	-	-	7,808.60
Vehiculos		176,881.23	722.58		177,603.81	-	-	177,603.81
Equipos de computación		80,547.17	36,543.25		117,090.42	49,453.46	-	166,543.88
Obras en curso		277,539.57	308,456.04		585,995.61	-	-585,995.61	-
		852,711.35	346,556.80	-494.21	1,198,773.94	87,610.69	-	1,286,384.63
Menos:								
Depreciación acumulada		219,910.07	83,148.12	-77.28	302,980.91	82,917.96	-	385,898.87
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S.$	632,801.28	263,408.68	-416.93	895,793.03	4,692.73	-	900,485.76

Edificios se deprecian al 5%, instalaciones, muebles y enseres, y equipos de comunicación se deprecian al 10%, vehículos al 20% y equipos de computación al 33% anual, bajo el método de línea recta.

10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Programas y licencias (a)	U.S.$	182,200.00	182,200.00	182,200.00
Líneas telefónicas		1,440.00	1,440.00	1,440.00
Certificado integral de capital		-	-	200.00
TOTAL	U.S.$	183,640.00	183,640.00	183,840.00

(a) Corresponde a implementación de programas y licencias en desarrollo del sistema contable.

11. DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es el siguiente:

2012

INSTITUCIÓN	OPERACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	INTERES	VALOR U.S. $
Guaranty Trust Bank	-	30/11/2013	8.5%	200,000.00

La obligación contraída con la institución financiera al 31 de Diciembre del 2012, está garantizada con firma de pagaré a la orden y con vencimientos sucesivos.

El crédito del exterior, se encuentra registrado en el Banco Central del Ecuador.

2011

INSTITUCIÓN	OPERACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	INTERES	VALOR U.S. $
Guaranty Trust Bank	-	30/11/2012	8.5%	200,000.00

La obligación contraída con la institución financiera al 31 de Diciembre del 2011, está garantizada con firma de pagaré a la orden y con vencimientos sucesivos.

El crédito del exterior, se encuentra registrado en el Banco Central del Ecuador.

1 de Enero 2011

INSTITUCIÓN	OPERACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	INTERES	VALOR U.S. $
Guaranty Trust Bank (a)	-	30/11/2011	8.5%	200,000.00
Faimore Holdings Inc.				8,411.12
				208,411.12

(a) La obligación contraída con la institución financiera al 31 de Diciembre del 2011, está garantizada con firma de pagaré a la orden y con vencimientos sucesivos.

El crédito del exterior, se encuentra registrado en el Banco Central del Ecuador.

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
Proveedores locales	U.S.$	192,458.28	58,513.06	-
Sobregiros bancarios		-	39,847.38	-
Otras cuentas por pagar		65,510.55	37,386.53	32,250.07
Huindar S. A.		367,737.40	-	-
Larisa Lotización La Ribera S. A.		422,940.53	-	-
Empacadora Grupo Granmar S. A.		30,790.75	-	-
TOTAL	U.S.$	1,079,437.51	135,746.97	32,250.07

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de beneficios a empleados por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es como sigue:

		SALDO 01/01/2011	DEBITOS	CREDITOS	SALDO 31/12/2011	DEBITOS	CREDITOS	SALDO 31/12/2012
Décimo tercer sueldo	U.S.$	7,603.95	101,177.02	105,584.70	12,011.63	159,618.27	162,163.88	14,557.24
Décimo cuarto sueldo		11,956.94	21,150.74	30,260.03	21,066.23	32,211.95	44,392.23	33,246.51
Vacaciones		28,516.40	36,209.69	52,601.80	44,908.51	9,565.91	80,468.88	115,811.48
Fondo de reserva		6,422.10	7,212.36	7,986.76	7,196.50	32,072.42	28,737.17	3,861.25
Aporte patronal		12,260.09	137,939.00	141,816.88	16,137.97	212,520.76	215,558.88	19,176.09
IECE – SECAP		1,142.39	12,391.66	12,696.62	1,447.35	19,059.87	19,332.35	1,719.83
Participación a trabajadores (notas 2 y 16)		27,221.24	28,905.09	52,667.55	50,983.70	52,061.00	81,276.00	80,198.70
TOTAL	U.S.$	95,123.11	344,985.56	403,614.34	153,751.89	517,110.18	631,929.39	268,571.10

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y 1 de Enero del 2011, es como sigue:

		SALDO 01/01/2011	DEBITOS	CREDITOS	SALDO 31/12/2011	DEBITOS	CREDITOS	SALDO 31/12/2012
Impuesto al valor agregado	U.S.$	152,805.23	380,873.62	511,101.81	283,033.42	565,215.15	628,072.69	345,890.96
Impuesto a la renta en relación de dependencia		73,980.68	97,917.68	108,864.69	84,927.69	84,927.69	102,610.39	102,610.39
Retención en la fuente del impuesto a la renta		17,505.30	62,267.32	62,972.52	18,210.50	61,170.28	52,544.58	9,584.80
Retención en la fuente del IVA		37,723.99	141,989.68	138,211.12	33,945.43	117,907.28	99,778.32	15,816.47
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 2 y 16)		-	70,381.39	70,381.39	-	129,984.11	129,984.11	-
TOTAL	U.S.$	282,015.20	753,429.69	891,531.53	420,117.04	959,204.51	1,012,990.09	473,902.62

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011

ACCIONISTA	No. ACCIONES	%	VALOR CADA ACCION U.S.$	SALDO U.S. $
Skyline Equities Group LLC	799	99.88	1.00	799.00
Sociedad Anónima Civil "Inmobiliaria del Salado S. A."	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100		800.00

Skyline Equities Group LLC, es de nacionalidad Estadounidense y Sociedad Anónima Civil "Inmobiliaria del Salado S. A.", es de nacionalidad Ecuatoriana.

Según resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

Esta información debe ser entregada conjuntamente con los estados financieros del ejercicio económico 2012 a la Superintendencia de Compañías.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

16. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.$	534,658.00	340,028.15
Menos:			
Ajustes NIIF		-	136.83
		534,658.00	339,891.32
Menos:			
Participación a trabajadores (nota 13)		80,198.70	50,983.70
Pagos a trabajadores con discapacidad		54,980.69	53,960.06
Más:			
Gastos no deducibles		165,669.71	58,308.22
Utilidad gravable		565,148.32	293,255.78
Porcentaje del impuesto a la renta		23%	24%
Impuesto a la renta causado		129,984.11	70,381.39
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		32,331.75	25,626.93
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		129,984.11	70,381.39
Menos:			
Crédito tributario de años anteriores		63,033.71	49,480.37
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		105,038.82	83,934.73
Saldo a favor del contribuyente (nota 8)	U.S.$	-38,088.42	-63,033.71

Los registros contables de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio económico del año 2012. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de Junio del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., cuenta con trabajadores en relación de dependencia, personal con discapacidad y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2012.

19. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabajan la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

20. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.