

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral del Periodo

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



## 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 2013 y 2012, 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 auditoría 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 auditoría 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 2013 y 2012, 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.

*Vizhnay, Asociados*

*José*

Ecuador – Guayaquil, Mayo 15 del 2014  
RNAE No. 105

Eddie Vizhnay Diaz  
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

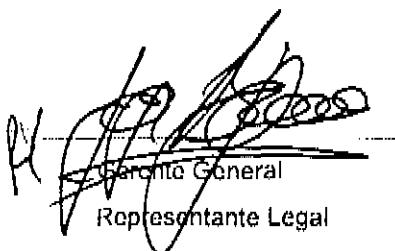
**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.**

Estados de Situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en U.S. dólares)

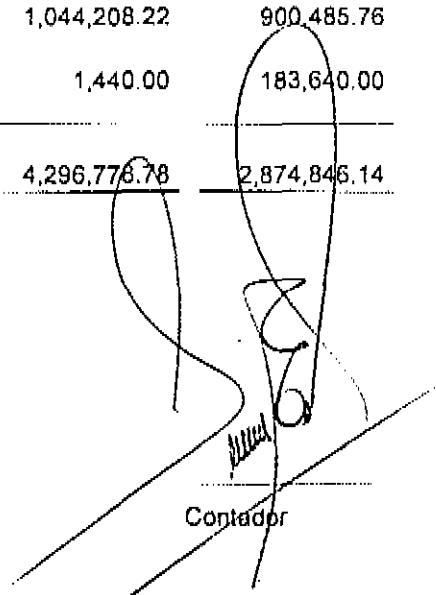
**ACTIVO**

	<b>31 DICIEMBRE 2013</b>	<b>31 DICIEMBRE 2012</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	65,260.45	6,676.02
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	-	9,400.15
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	635,762.72	801,229.58
Cuentas relacionadas (nota 7)	2,504,956.32	935,326.21
 <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	 3,140,719.04	 1,745,955.94
Activos por impuestos corrientes (nota 8)	45,151.07	38,088.42
 <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	 3,251,130.56	 1,790,720.38
 Propiedades, plantas y equipos, neto (notas 2 y 9)	 1,044,208.22	 900,485.76
Otros activos (nota 10)	1,440.00	183,640.00
 <b>TOTAL ACTIVO</b>	 4,296,778.78	 2,874,846.14

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
 Representante Legal



Contador

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.**

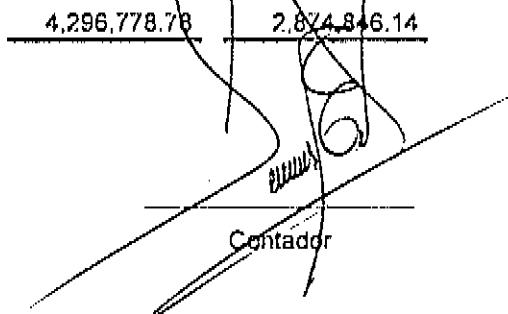
Estados de Situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en U.S. dólares)

**PASIVO**

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 11)	11,064.32	200,000.00
Cuentas por pagar (nota 12)	626,678.23	1,079,437.51
Cuentas relacionadas (nota 7)	1,992,956.25	-
Beneficios a empleados (nota 13)	210,866.25	268,571.10
Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)	73,167.10	473,902.62
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2,914,732.15</b>	<b>2,021,911.23</b>
 Deuda a largo plazo (nota 11)	35,462.80	-
Beneficios a empleados a largo plazo (nota 15)	148,702.91	28,472.92
 <b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3,098,897.86</b>	<b>2,050,384.15</b>
 <b>PATRIMONIO</b>		
Capital social (nota 16)	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00
Resultados acumulados	820,845.19	496,370.00
Resultado del ejercicio	373,418.93	324,475.19
Resultados años anteriores NIIF	2,416.80	2,416.80
 <b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,197,880.92</b>	<b>824,461.99</b>
 <b>PASIVO CONTINGENTE (nota 17)</b>		
 <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4,296,778.78</b>	<b>2,874,846.14</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

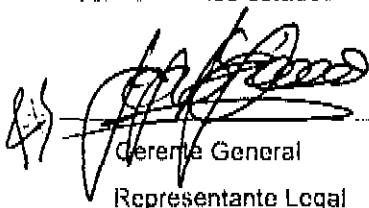
  
 Contador

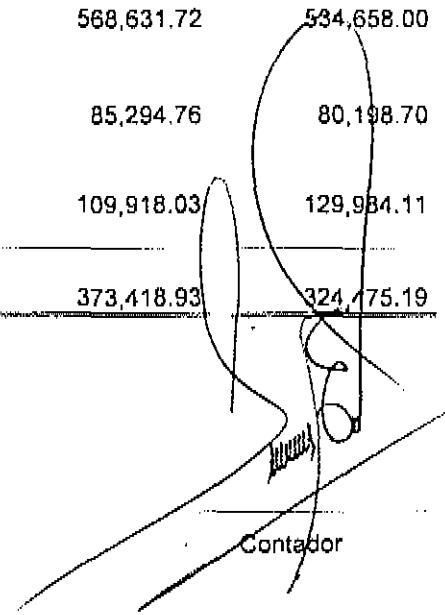
**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.**

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período  
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Ingresos – servicio técnico administrativo	5,823,494.36	5,266,937.77
Otros ingresos	<u>103,801.41</u>	<u>88,130.27</u>
<b>TOTAL</b>	<b>5,927,295.77</b>	<b>5,355,068.04</b>
<b>Egresos:</b>		
Egresos de administración - servicio técnico administrativo	5,177,066.87	4,624,093.21
Egresos de ventas	131,941.10	175,864.66
Egresos financieros	19,273.52	1,332.42
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>5,328,281.49</b>	<b>4,801,290.29</b>
Otros egresos	30,382.56	19,119.75
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS</b>	<b>568,631.72</b>	<b>534,658.00</b>
Participación a trabajadores (notas 2, 13 y 17)	85,294.76	80,198.70
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 17)	109,918.03	129,934.11
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>373,418.93</b>	<b>324,775.19</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Gerente General  
Representante Legal

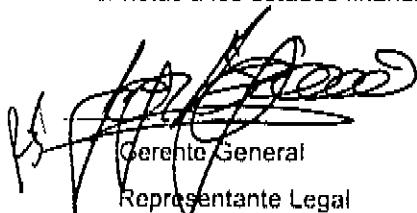
  
Contador

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.**

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<b>RESERVA LEGAL</b>		
Saldo inicial	400.00	400.00
Saldo final	400.00	400.00
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		
Saldo inicial	496,370.00	277,843.77
Transferencia del resultado del ejercicio	324,475.19	218,663.06
Otros ajustes	-	-136.83
Saldo final	820,845.19	496,370.00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		
Saldo inicial	324,475.19	218,663.06
Transferencia a resultados acumulados	-324,475.19	-218,663.06
Resultado antes de impuestos a las ganancias	568,631.72	534,658.00
Participación a trabajadores	-85,294.76	-80,198.70
Impuesto a la renta mínimo causado	-109,918.03	-129,984.11
Saldo final	373,418.93	324,475.19
<b>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</b>		
Saldo inicial	2,416.80	2,279.97
Otros ajustes	-	136.83
Saldo final	2,416.80	2,416.80
<b>TOTAL</b>	<b>1,197,880.92</b>	<b>824,461.99</b>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal

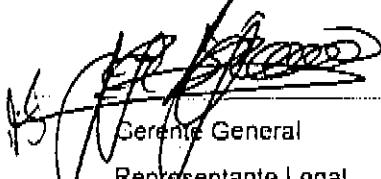
**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.**

**Estados de Flujos de Efectivo**

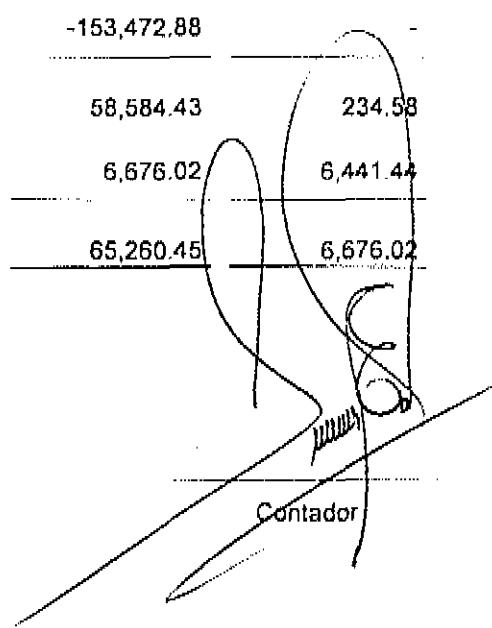
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en U.S. dólares)

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	4,549,632.67	4,586,987.05
Efectivo pagado a proveedores y otros	-3,638,633.86	-4,421,610.83
<b>EFECTIVO NETO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>910,998.81</b>	<b>165,376.22</b>
Intereses pagados	-17,831.57	-1,332.42
Impuestos pagados	-510,653.55	-76,198.53
<b>EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>382,513.69</b>	<b>87,845.27</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compras de propiedades, plantas equipos (nota 9)	-187,556.38	-87,610.69
Venta de propiedades, plantas y equipos (nota 9)	17,100.00	-
<b>EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-170,456.38</b>	<b>-87,610.69</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Disminución en porción corriente de la deuda a largo plazo	-188,935.68	-
Aumento en deuda a largo plazo	35,462.80	-
<b>EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-153,472.88</b>	<b>-</b>
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	58,584.43	234.58
Efectivos y sus equivalentes al principio del periodo	6,676.02	6,441.44
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)	<b>65,260.45</b>	<b>6,676.02</b>

Ver notas a los estados financieros



Cerente General  
Representante Legal



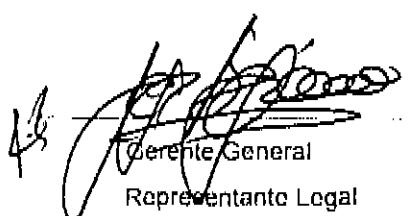
Contador

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.**

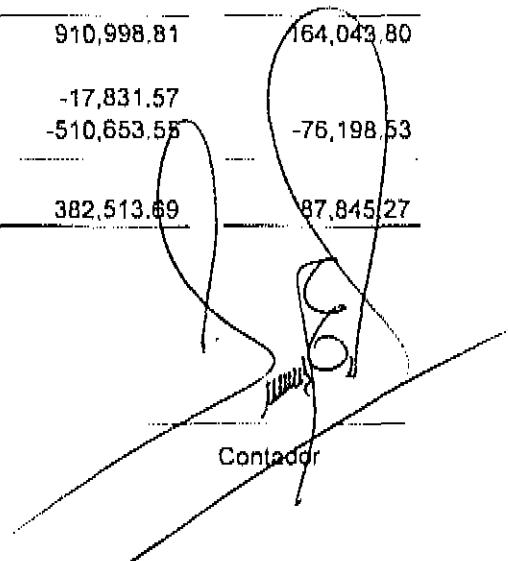
Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos  
 Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en U.S. dólares)

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS</b>	568,631.72	534,658.00
<b>Ajustes por:</b>		
Amortización pagos anticipados	-	2,999.88
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	208,933.92	82,917.96
Provisión de beneficios a empleados a largo plazo	120,888.90	-
Gastos financieros	17,831.57	-
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo</b>	916,286.11	620,575.84
Disminución en cuentas por cobrar	174,867.01	23,187.65
Aumento en cuentas relacionadas por cobrar	-1,569,630.11	-791,268.64
Disminución en pagos anticipados	-	1,677.73
Aumento/disminución en activos por impuestos corrientes	-7,062.65	24,945.29
Disminución/aumento en cuentas por pagar	-452,822.98	122,221.86
Aumento en cuentas relacionadas por pagar	1,992,956.25	99,610.64
Disminución/aumento en beneficios a empleados	-142,935.91	34,620.51
Disminución/aumento en beneficios a empleados a largo plazo	-658.91	28,472.92
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	910,998.81	164,043.80
Interés pagado	-17,831.57	
Impuestos pagados	-510,653.58	-76,198.53
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<u>382,513.69</u>	<u>87,845.27</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



Contador