



Vizhñay, Asociados

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.**

**Estados Financieros por el año terminado**

**el 31 de Diciembre de 2014**

**Dictamen de los Auditores Independientes**

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

Estados Financieros

**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013**

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado 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 el estado de situación financiera que se adjunta de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 y los correspondientes estado del resultado del período y otro resultado integral del período, estado de cambio en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esa 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 las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

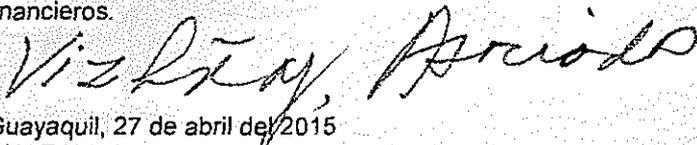
**Responsabilidad del auditor:**

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 una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

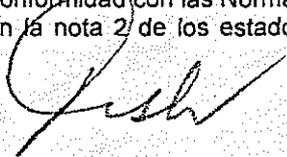
Una auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación 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 hechos 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 - NIIF, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de 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 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritas en la nota 2 de los estados financieros.



Guayaquil, 27 de abril del 2015  
RNAE No. 105



Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903

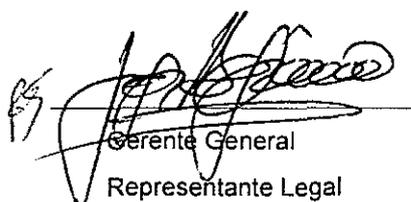
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

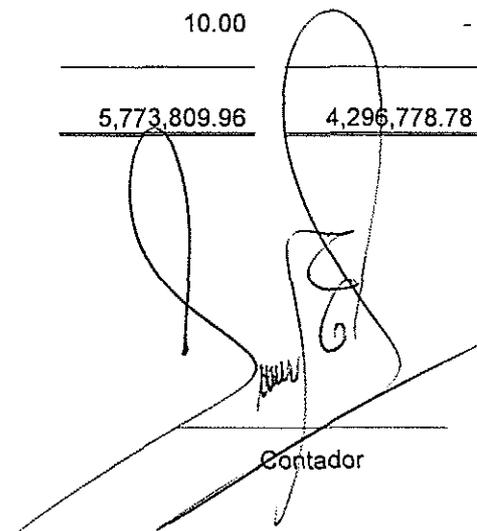
Estado de Situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	6,441.44	65,260.45
Cuentas por cobrar:		
Otras cuentas por cobrar (nota 5)	995,853.67	635,762.72
Partes relacionadas (nota 6)	3,910,139.02	2,504,956.32
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	4,905,992.69	3,140,719.04
Activos por impuestos corrientes (nota 7)	19,110.08	45,151.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4,931,544.21	3,251,130.56
Propiedades, planta y equipo, neto (notas 2 y 8)	840,815.75	1,044,208.22
Otros activos	1,440.00	1,440.00
Inversión a largo plazo (nota 9)	10.00	-
TOTAL ACTIVO	5,773,809.96	4,296,778.78

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estado de Situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

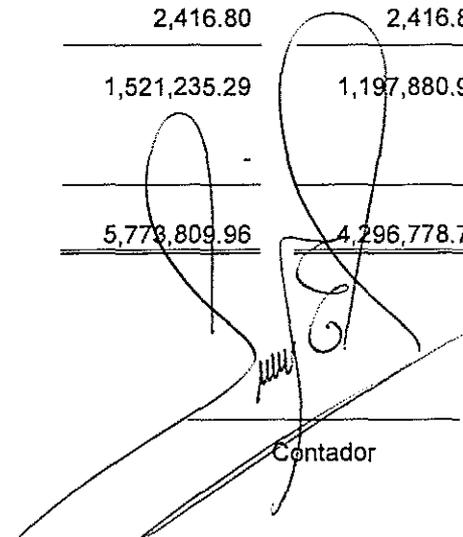
	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2014
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 10)	15,815.29	11,064.32
Cuentas por pagar (nota 11)	668,901.73	626,678.23
Partes relacionadas por pagar (nota 6)	2,805,151.28	1,992,956.25
Beneficios a empleados (nota 12)	276,490.49	210,866.25
Pasivos por impuestos corrientes (nota 13)	176,763.87	73,167.10
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3,943,122.66</b>	<b>2,914,732.15</b>
Deuda a largo plazo (nota 10)	17,731.36	35,462.80
Beneficios a empleados a largo plazo (nota 14)	291,720.65	148,702.91
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4,252,574.67</b>	<b>3,098,897.86</b>

PATRIMONIO

Capital social (nota 15)	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00
Resultados acumulados	1,194,264.12	820,845.19
Resultado del ejercicio	323,354.37	373,418.93
Resultados años anteriores NIIF	2,416.80	2,416.80
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,521,235.29</b>	<b>1,197,880.92</b>
PASIVO CONTINGENTE (nota 16)	-	-
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5,773,809.96</b>	<b>4,296,778.78</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

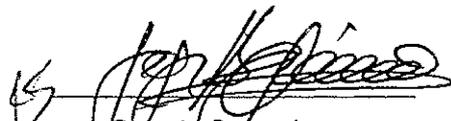
  
 Contador

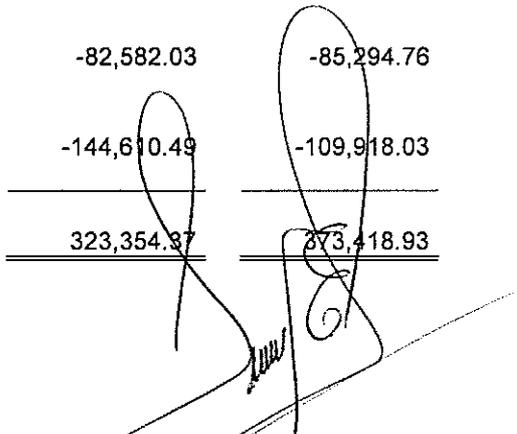
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
Ingresos – Servicio técnico administrativo	5,970,622.77	5,823,494.36
Otros ingresos	34,436.42	103,801.41
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>6,005,059.19</b>	<b>5,927,295.77</b>
<b>Gastos:</b>		
Gasto de administración - Servicio técnico administrativo	5,407,699.48	5,177,066.87
Gasto de venta	22,482.04	131,941.10
Gasto financiero	16,153.15	19,273.52
<b>TOTAL GASTO</b>	<b>5,446,334.67</b>	<b>5,328,281.49</b>
Otros egresos	8,177.63	30,382.56
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>550,546.89</b>	<b>568,631.72</b>
Participación a trabajadores (notas 2, 12 y 16)	-82,582.03	-85,294.76
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 13 y 16)	-144,610.49	-109,918.03
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>323,354.37</b>	<b>373,418.93</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

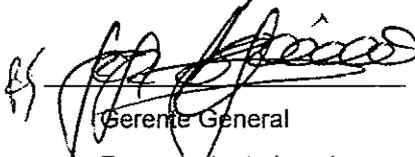
  
 Contador

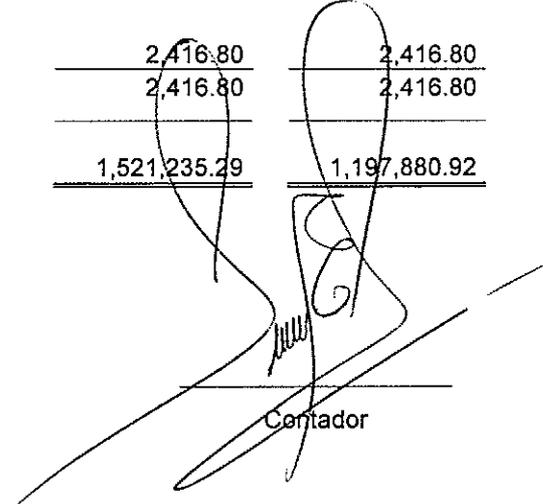
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	400.00	400.00
Saldo final	400.00	400.00
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	820,845.19	496,370.00
Transferencia del resultado del ejercicio	373,418.93	324,475.19
Saldo final	1,194,264.12	820,845.19
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	373,418.93	324,475.19
Transferencia a resultados acumulados	-373,418.93	-324,475.19
Resultado antes de impuestos a las ganancias	550,546.89	568,631.72
Participación a trabajadores	-82,582.03	-85,294.76
Impuesto a la renta mínimo causado	-144,610.49	-109,918.03
Saldo final	323,354.37	373,418.93
<u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	2,416.80	2,416.80
Saldo final	2,416.80	2,416.80
<b>TOTAL</b>	<b>1,521,235.29</b>	<b>1,197,880.92</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

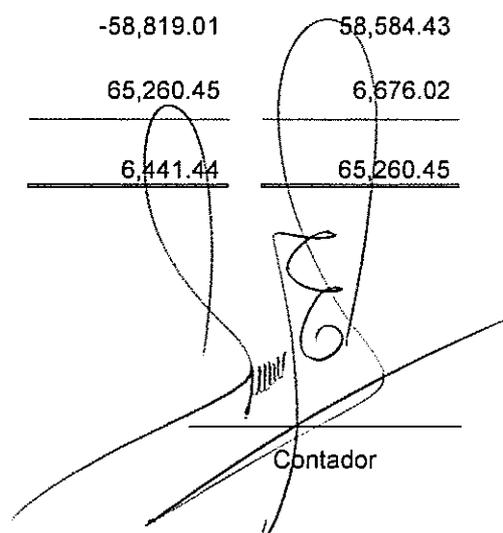
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	4,239,785.54	4,549,632.67
Efectivo pagado a proveedores y otros	-4,223,693.78	-3,638,633.86
<b>EFFECTIVO NETO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>16,091.76</b>	<b>910,998.81</b>
Intereses pagados	-16,153.15	-17,831.57
Impuestos pagados	-41,013.72	-510,653.55
<b>EFFECTIVO USADO/PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>-41,075.11</b>	<b>382,513.69</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compras de propiedades, planta y equipo (nota 8)	-4,763.43	-187,556.38
Venta de propiedades, planta y equipo (nota 8)	-	17,100.00
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-4,763.43</b>	<b>-170,456.38</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aumento/disminución en porción corriente de la deuda a largo plazo	5,582.21	-188,935.68
Disminución/aumento en deuda a largo plazo	-18,562.68	35,462.80
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-12,980.47</b>	<b>-153,472.88</b>
Disminución/aumento neto del efectivo y sus equivalentes	-58,819.01	58,584.43
Efectivos y sus equivalente al principio del período	65,260.45	6,676.02
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	<u>6,441.44</u>	<u>65,260.45</u>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

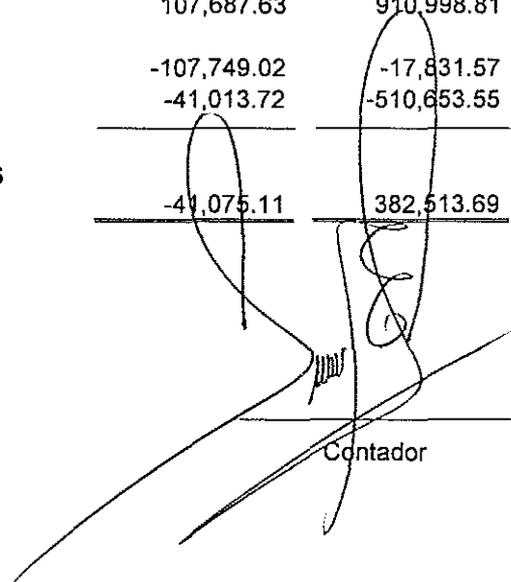
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

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 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	550,546.89	568,631.72
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	208,155.90	208,933.92
Provisión de beneficios a empleados a largo plazo	143,275.69	120,888.90
Intereses pagados	16,153.15	17,831.57
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo</b>	918,131.63	916,286.11
Aumento/disminución en otras cuentas por cobrar	-270,753.03	174,867.01
Aumento en partes relacionadas por cobrar	-1,494,520.62	-1,569,630.11
Disminución/aumento en activos por impuestos corrientes	26,040.99	-7,062.65
Aumento en inversión a largo plazo	-10.00	-
Aumento/disminución en cuentas por pagar	42,223.50	-452,822.98
Aumento en partes relacionadas por pagar	812,195.03	1,992,956.25
Disminución en beneficios a empleados	-16,957.79	-142,935.91
Aumento/disminución en beneficios a empleados a largo plazo	-257.95	-658.91
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	107,687.63	910,998.81
Intereses pagado	-107,749.02	-17,831.57
Impuestos pagados	-41,013.72	-510,653.55
<b>EFFECTIVO USADO/PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	-41,075.11	382,513.69

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### 1. OPERACIONES

La compañía fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador el 10 de Enero del 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., con fecha 15 de Noviembre del 2010 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador 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. POLÍTICAS 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 - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros del Ecuador 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 compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron 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 compañía de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de los activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en 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 período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.



PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, 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.

f. Propiedades, planta y equipo, 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, planta y equipo, 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 periodo de transición no revalorizó edificios, instalaciones y adecuaciones, muebles y enseres, equipos de comunicación, vehículo, equipo de computación y software; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### g. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración 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 Administración 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.

#### h. 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 en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

#### i. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Éstos se revelan en las 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.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

**j. Impuesto a la renta**

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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

**k. Ingresos de actividades ordinarias**

**Ingresos por ventas de bienes inmuebles**

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación por el servicio.

**l. Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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 periodo 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, planta y equipo y propiedades de inversión y al cálculo del impuesto a la renta.

**m. Reconocimiento de ingreso, costo y gasto**

Los ingresos por venta y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han 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.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2014, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras compañías", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

### 3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2014, fue de 3.67%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Caja	U.S.\$	4,770.00	4,770.00
Bancos		1,671.44	60,490.45
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<u><b>6,441.44</b></u>	<u><b>65,260.45</b></u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Otras cuentas por cobrar a)	U.S.\$	542,878.70	3,489.94
Agrícola Batan S. A.		200.49	-
Salenty S. A.		20,591.22	-
Industrias Asociadas S. A. Indusocia		48,546.21	-
Subzero S. A.		20,000.00	-
Anticipo a comisiones		-	326,685.70
Empleados		155,154.47	89,401.03
Préstamos a terceros		192,833.11	148,268.45
Industrias Corintacorp S. A.		2,957.34	2,957.34
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.		6,853.93	5,529.43
Anticipos a proveedores		5,838.20	59,430.83
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<u><b>995,853.67</b></u>	<u><b>635,762.72</b></u>

a) Corresponde a préstamos, servicios prestados, facturación de gastos y anticipos.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>			<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
		<u>VENTA</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIA</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>		
<u>CORTO PLAZO</u>							
Salenty S. A.	U.S.\$ 20,591.22	-	-	-	20,591.22	-	
Castelago S. A.	210,376.25	2,713.09	-	-	48.45	213,040.89	
Talum S. A.	1,737,365.52	6,523,808.33	149,511.11	138,000.74	5,343,326.73	3,205,358.97	
Skyline Equities Group LLC.	199,861.23	-	-	-	-	199,861.23	
Industrias Asociadas S. A. Indusocia	48,546.21	-	-	-	48,546.21	-	
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	18,925.68	67,000.40	-	-	1,196.49	84,729.59	
Digarda S. A.	57,970.00	45,472.00	-	-	72,807.00	30,635.00	
Megatrexa S. A.	2,220.00	-	-	-	-	2,220.00	
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	174,293.34	-	-	-	-	174,293.34	
Subzero S. A.	20,000.00	-	-	-	20,000.00	-	
Conjunto Residencial Cerrado Delago	1,021.68	3,066.66	-	-	4,088.34	-	
Conjunto Residencial Cerrado Casalago	1,021.68	3,066.66	-	-	4,088.34	-	
Conjunto Residencial Cerrado Islalago	1,021.68	3,066.66	-	-	4,088.34	-	
Plaza Lagos Town Center	11,741.83	544.32	21,000.00	-	33,286.15	-	
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$ 2,504,956.32</b>	<b>6,648,738.12</b>	<b>170,511.11</b>	<b>138,000.74</b>	<b>5,552,067.27</b>	<b>3,910,139.02</b>	

La cuenta por cobrar con Talum S. A. por U.S.\$ 3,205,358.97 corresponde a la prestación de servicios administrativos y préstamos de años anteriores para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la compañía. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

**SALDO POR PAGAR**

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
		<u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIA</u>	<u>OTROS</u>		
<b><u>CORTO PLAZO</u></b>						
Proveedores locales	U.S.\$ -	1,564.06	87,080.43	178,709.68		264,226.05
Huindar S. A.	473,101.11	600.00	20,000.00	30.00		492,531.11
Larisa Lotización La Ribera S. A.	1,244,644.95	30.00	483,000.00	-		1,727,614.95
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	30,790.75	30,790.75	-	-		-
Fontespai S. A.	32,000.00	-	-	-		32,000.00
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	212,419.44	-	-	76,359.73		288,779.17
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$ 1,992,956.25</b>	<b>32,984.81</b>	<b>590,080.43</b>	<b>255,099.41</b>		<b>2,805,151.28</b>

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.

**7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Crédito tributario de años anteriores (nota 17)	U.S.\$	<u>19,110.08</u>	<u>45,151.07</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 118,569.50 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 45,151.07, fueron compensadas en la conciliación tributaria del año 2014, quedando un saldo de crédito tributario de U.S.\$ 19,110.08 (nota 17).

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE</u> <u>-RENCIA</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
Edificios	U.S.\$	68,365.00	-	-	68,365.00
Instalaciones		854,246.55	-	-	854,246.55
Muebles y enseres		93,477.75	-	-	93,477.75
Equipos de comunicación		7,808.60	-	-	7,808.60
Vehículos		222,662.23	-	-	222,662.23
Equipos de computación y software		355,580.88	4,763.43	-	360,344.31
		1,602,141.01	4,763.43	-	1,606,904.44
Menos:					
Depreciación acumulada		557,932.79	208,155.90	-	766,088.69
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	1,044,208.22	-203,392.47	-	840,815.75

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. INVERSIÓN A LARGO PLAZO

Un resumen de inversiones a largo plazo al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

<u>Compañías</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Lagosnacks S.A.	1.00	-
Sushilago S.A.	1.00	-
Winelago S.A.	1.00	-
Ulster Corp S.A.	1.00	-
Lagosbooks S.A.	1.00	-
Frozenlago S.A.	1.00	-
Francislago S.A.	1.00	-
Zertini S.A.	1.00	-
Dulcelago S.A.	1.00	-
Patilago S.A.	1.00	-
TOTAL	U.S.\$ <u>10.00</u>	<u>-</u>

La inversión a largo plazo por U.S.\$ 10.00 corresponde acciones que la compañía PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A. ha adquirido en diferentes compañías.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

El resumen de la deuda a largo plazo del período del 2014 y 2013, es el siguiente:

2014

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>2014 VALOR U.S.\$</u>	<u>2013 VALOR U.S.\$</u>
Banco Bolivariano C. A.	131750	06/12/2016	8.83%	33,546.65	46,527.12
Menos:					
Porción corriente de la deuda a largo plazo				15,815.29	11,064.32
<b>DEUDA A LARGO PLAZO</b>				<u>17,731.36</u>	<u>35,462.80</u>

El préstamo con el Banco Bolivariano C. A., está respaldado con contrato de préstamo y pagaré sobre firmas.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Proveedores locales	U.S.\$	298,487.33	247,266.49
Anticipos de clientes		148,708.24	157,110.08
Otras cuentas por pagar		63,295.04	72,301.66
Aipoc S. A.		-	150,000.00
Via land LLC		150,000.00	-
Fairmore Holdings Inc.		8,411.12	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>668,901.73</u>	<u>626,678.23</u>

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
Décimatercera remuneración	U.S.\$	15,077.70	185,406.61	185,026.21	14,697.30
Décimacuarta remuneración		37,189.23	51,936.03	50,214.76	35,467.96
Vacaciones		43,506.59	15,185.77	90,846.53	119,167.35
Fondo de reserva		7,803.54	170,375.66	165,881.47	3,309.35
Aporte patronal		20,184.20	243,935.20	243,266.93	19,515.93
IECE – SECAP		1,810.23	21,876.10	21,816.44	1,750.57
Participación a trabajadores (notas 2 y 16)		85,294.76	85,294.76	82,582.03	82,582.03
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>210,866.25</b>	<b>774,010.13</b>	<b>839,634.37</b>	<b>276,490.49</b>

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	47,926.33	671,879.37	724,992.77	101,039.73
Impuesto a la renta en relación de dependencia		10,304.07	95,484.27	122,497.63	37,317.43
Retención en la fuente del impuesto a la renta		5,610.54	39,778.50	44,616.53	10,448.57
Retención en la fuente del IVA		9,326.16	76,153.20	94,785.18	27,958.14
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 2 y 16)		-	144,610.49	144,610.49	-
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>73,167.10</b>	<b>1,027,905.83</b>	<b>1,131,502.60</b>	<b>176,763.87</b>

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

El movimiento de beneficios a empleados a largo plazo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
Jubilación patronal	U.S.\$	92,455.65	-	87,976.71	180,432.36
Bonificación por desahucio		56,247.26	257.95	55,298.98	111,288.29
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>148,702.91</b>	<b>257.95</b>	<b>143,275.69</b>	<b>291,720.65</b>

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CAPITAL SOCIAL

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

2014

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCIÓN U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Skyvest Ec Holding S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Sociedad Anónima Civil Inmobiliaria del Salado S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

Las compañías Skyvest Ec Holding S. A. y Sociedad Anónima Civil Inmobiliaria del Salado S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

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).

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	550,546.89	568,631.72
Menos:			
Participación a trabajadores (nota 12)		82,582.03	85,294.76
Deducción por pagos a trabajadores con discapacidad		13,857.66	268,315.59
Más:			
Gastos no deducibles		203,213.20	284,606.04
Utilidad gravable		657,320.40	499,627.41
Porcentaje del impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		144,610.49	109,918.03
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		50,717.58	40,483.19
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 13)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		144,610.49	109,918.03
Menos:			
Crédito tributario de años anteriores		45,151.07	38,088.42
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		118,569.50	116,980.68
Saldo a favor del contribuyente (nota 7)	U.S.\$	<u>-19,110.08</u>	<u>-45,151.07</u>

Los registros contables de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias, hasta el ejercicio económico del año 2014. 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.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de Abril del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

#### 18. PARTICIPACIÓN 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 2014.

#### 19. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

#### 20. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.

