

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.**

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjuntan de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 y los correspondientes estado de resultado del período y otro resultado integral del período, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado 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 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 la opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. 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 sobre del riesgo, el auditor considera el control interno que es 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:

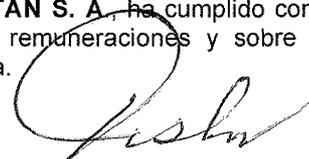
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Contribución solidaria:

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de la Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril del 2016; mediante la cual se creó por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias a los que los sujetos pasivos están obligados a cumplir: Contribución solidaria sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.

En nuestra opinión **PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.**, ha cumplido con el cálculo y forma de pago de la contribución solidaria sobre las remuneraciones y sobre las utilidades, a las cuales se encontraba obligada según la ley expedida.


Guayaquil, 27 de Marzo 2017
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

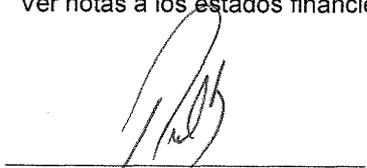
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

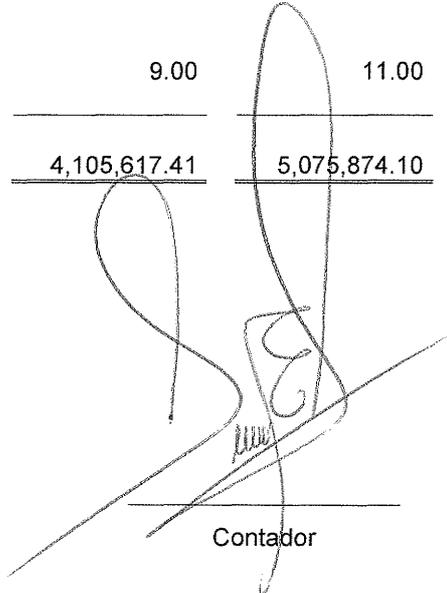
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	20,762.06	4,770.00
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	1,391.42	-
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	976,479.64	1,070,909.44
Partes relacionadas (nota 7)	2,557,703.08	3,349,859.23
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	3,535,574.14	4,420,768.67
Activos por impuestos corrientes (nota 8)	25,895.27	2,756.65
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3,582,231.47	4,428,295.32
PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, neto (notas 2 y 9)	523,376.94	647,567.78
INVERSIÓN A LARGO PLAZO (nota 10)	9.00	11.00
TOTAL ACTIVO	4,105,617.41	5,075,874.10

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 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU)

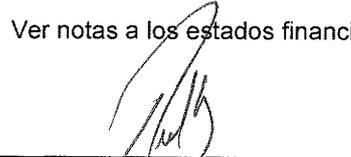
PASIVO

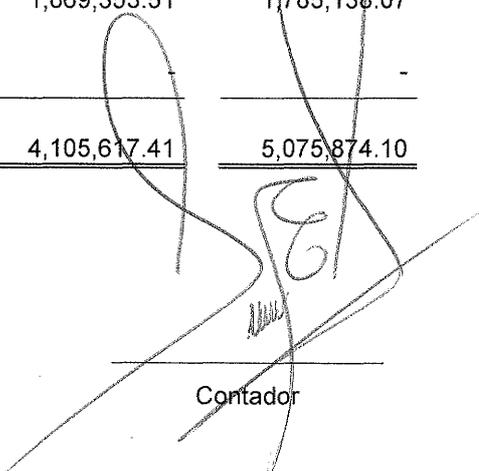
	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 11)	-	16,900.12
Cuentas por pagar (nota 12)	420,053.52	912,775.04
Partes relacionadas por pagar (nota 7)	1,042,438.05	1,402,294.19
Beneficios a empleados (nota 13)	182,780.13	316,538.90
Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)	86,663.69	161,943.99
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,731,935.39	2,810,452.24
Beneficios a empleados a largo plazo (nota 15)	504,328.51	480,283.79
TOTAL PASIVO	2,2236,263.90	3,290,736.03

PATRIMONIO

Capital social (nota 16)	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00
Resultados acumulados	1,781,521.27	1,517,618.49
Resultados años anteriores NIIF	2,416.80	2,416.80
Resultado del ejercicio	84,215.44	263,902.78
TOTAL PATRIMONIO	1,869,353.51	1,785,138.07
PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,105,617.41	5,075,874.10

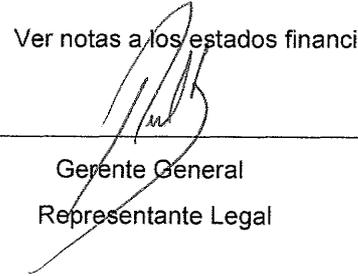
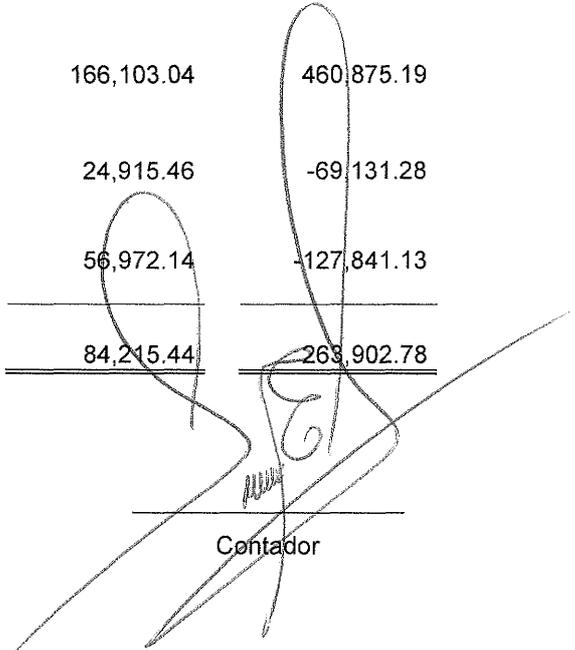
Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estado de Resultados Integrales
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Ingresos – servicio técnico administrativo	4,033,398.92	5,603,382.71
	4,033,398.92	5,603,382.71
Otros ingresos	185,823.12	28,811.55
UTILIDAD BRUTA	4,219,222.04	5,632,194.26
<u>Gastos:</u>		
Gasto de administración - servicio técnico administrativo	4,006,258.13	5,110,637.44
Gasto de ventas	5,500.73	29,815.69
Gasto financiero	40,946.93	27,028.10
TOTAL GASTOS	4,052,705.79	5,167,481.23
Otros egresos	413.21	3,837.84
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	166,103.04	460,875.19
Participación a trabajadores (notas 2, 13 y 17)	24,915.46	-69,131.28
Impuesto a la renta causado (notas 2, 14 y 17)	56,972.14	-127,841.13
RESULTADO DEL EJERCICIO	84,215.44	263,902.78
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 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
<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	1,517,618.49	1,194,264.12
Transferencia del resultado del ejercicio	263,902.78	323,354.37
Saldo final	1,781,521.27	1,517,618.49
<u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	2,416.80	2,416.80
Saldo final	2,416.80	2,416.80
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	263,902.78	323,354.37
Transferencia a resultados acumulados	-263,902.78	-323,354.37
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	166,103.04	460,875.19
Participación a trabajadores	-24,915.46	-69,131.28
Impuesto a la renta causado	-56,972.14	-127,841.13
Saldo final	84,215.44	263,902.78
TOTAL	<u>1,869,353.51</u>	<u>1,785,138.07</u>

Ver notas a los estados financieros

 Gerente General
 Representante Legal

 Contador

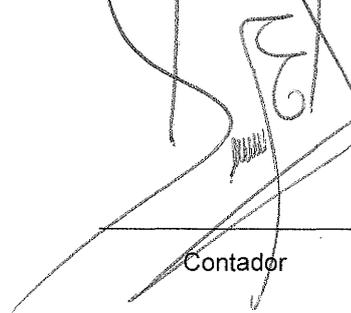
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	5,104,416.57	6,118,858.28
Efectivo pagado a proveedores y otros	-4,923,404.14	-5,929,770.49
EFFECTIVO GENERADO EN LAS OPERACIONES	181,012.43	189,087.79
Intereses pagados	-40,946.93	-27,028.10
Impuestos pagados	-132,252.44	-142,661.01
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	7,813.06	19,398.68
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compras de propiedades, planta y equipo (nota 9)	-3,520.00	-4,423.59
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-3,520.00	-4,423.59
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento en porción corriente de la deuda a largo plazo	11,699.00	1,084.83
Disminución en la deuda a largo plazo	-	-17,731.36
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	11,699.00	-16,646.53
Aumento / disminución neto del efectivo y sus equivalentes	15,992.06	-1,671.44
Efectivos y sus equivalente al principio del período	4,770.00	6,441.44
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	20,762.06	4,770.00

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

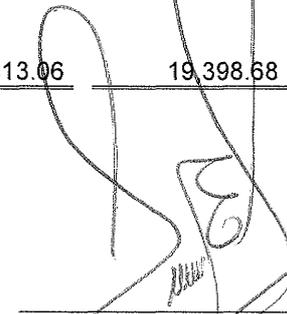
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

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 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	166,103.04	460,875.19
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	127,298.57	197,239.56
Baja de Propiedad, planta y equipo	412.27	432.00
Provisión de beneficios a empleados a largo plazo	140,811.96	192,199.62
Intereses pagados	40,946.93	27,028.10
Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo	475,572.77	877,774.47
Disminución / aumento en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas	93,038.38	-73,615.77
Disminución en partes relacionadas por cobrar	792,156.15	560,279.79
Aumento / disminución en activos por impuestos corrientes	-23,138.62	16,353.43
Disminución / aumento en inversión a largo plazo	2.00	-1.00
Disminución / aumento en cuentas por pagar	-521,320.64	243,873.31
Disminución en partes relacionadas por pagar	-359,856.14	-1,402,857.09
Disminución en beneficios a empleados	-158,674.23	-29,082.87
Disminución en beneficios a empleados a largo plazo	-116,767.24	-3,636.48
Intereses pagado	-40,946.93	-27,028.10
Impuestos pagado	-132,252.44	-142,661.01
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	7,813.06	19,398.68

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 entidad 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., 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. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

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 se expresado en dólares de los Estados Unidos de America, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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. Propiedad, planta y equipo, neto

La entidad 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 entidad en el período 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.

g. Instrumentos financieros

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 entidad mantiene 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. Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

i. Participación a Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con el Código de Trabajo la entidad debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como apropiación a los resultados del período en el que se originan.

j. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad 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.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. 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

m. Beneficios a empleados a largo plazo

La provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio está constituida de acuerdo con disposiciones legales y es registrada con cargo a resultados del año o a otros resultados integrales, de acuerdo con el estudio actuarial que considera a todos los empleados que se han ganado el derecho a este beneficio.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y bonificación por desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma entidad o empleador.

n. 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.

o. 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 período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 el cálculo del impuesto a la renta.

p. 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 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 entidad.

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.

q. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2016, 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 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

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 2016, fué de 1.12%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Caja	U.S.\$	2,770.00	4,770.00
Bancos		17,992.06	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>20,762.06</u>	<u>4,770.00</u>

5. **CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Clientes	U.S.\$	1,391.42	-
Menos: Provisión de cuentas incobrables		-	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,391.42</u>	<u>-</u>

La entidad no hizo provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Otras cuentas por cobrar a)	U.S.\$	708,688.19	803,658.73
Industrias Asociadas S. A. Indusocia b)		48,546.21	48,546.21
Subzero S. A. b)		25,140.00	25,140.00
Agrícola los Ranchos S. A. b)		13,200.00	13,200.00
Empleados		148,805.49	158,696.15
Industrias Corintacorp S. A. b)		2,957.34	2,957.34
Compañía de Industrias Copaninsa S. A. b)		6,853.93	6,853.93
Anticipos a proveedores		22,288.48	11,857.08
TOTAL	U.S.\$	<u>976,479.64</u>	<u>1,070,909.44</u>

a) Corresponde a préstamos que no tienen soporte, fecha de vencimiento, no generan interés.

b) Son préstamos que no tienen soporte, fecha de vencimiento y no generan interés, no han tenido movimiento durante el año 2016 debido a la falta de flujo de efectivo de las empresas.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

<u>CORTO PLAZO</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>			<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
			<u>VENTA</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIA</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CREDITOS</u>	
Castelago S. A.	U.S.\$	213,040.89	-	-	-	-	213,040.89
Talum S. A.		2,922,949.35	4,275,699.17	136,052.20	9,935.98	5,351,537.79	1,993,098.91
Skyline Equities Group LLC.		199,861.23	-	-	-	-	199,861.23
Inmobiliaría Rocafuerte C. A. IRCA		-	38,410.24	-	-	242.73	38,167.51
Larisa Lotización La Ribera S. A.		-	-	23,500.00	605.97	-	24,105.97
Industria Nacional de Ensamblajes S.A. Innacensa		-	-	-	2,418.70	-	2,418.70
Megatrexa S. A.		3,870.00	-	-	-	-	3,870.00
Inmobiliaría Plaza 500 Inmoplaza S.A.		-	38,125.74	-	30,401.02	-	68,526.76
Lagosbooks S. A.		-	-	4,000.00	-	-	4,000.00
Plaza Lagos Town Center		10,137.76	814.09	2,000.00	9,941.76	12,280.50	10,613.11
TOTAL	U.S.\$	3,349,859.23	4,353,049.24	165,552.20	53,303.43	5,364,061.02	2,557,703.08

La cuenta por cobrar con Talum S. A. por U.S.\$ 1,993,098.91, corresponde a 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>CORTO PLAZO</u>		<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO 31/12/2016</u>
		<u>SALDO 31/12/2015</u>	<u>PAGOS Y DÉBITOS</u>	<u>COMPRAS /PRESTAMO</u>	
Industria Nacional de Ensamblajes Innacensa	U.S.\$	-	-	1,449.94	1,449.94
Agrícola Agroguayas S. A.		66.04	-	85.50	151.54
Bocksee S. A.		2,530.24	-	5,367.44	7,897.68
Francislago S. A.		1,578.23	1,578.23	-	-
Inversiones Técnicas del Ecuador Tecniprint S. A.		13,310.15	3,685.96	2,710.08	12,334.27
Plaza Lagos Town Center		15,684.72	12,273.24	-	3,411.48
Plaza Lagos Town Center II		1,528.80	-	-	1,528.80
Winelago S. A.		2,955.03	-	2,860.33	5,815.36
Zertini S. A.		7,234.26	122.26	-	7,112.00
Huindar S. A.		560,431.11	562,300.00	5,398.03	3,529.14
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran		106,344.59	35,000.00	213,034.93	284,379.52
Agrícola Batán S. A.		36,299.51	29,449.55	-	6,849.96
Fontespai S. A.		32,000.00	-	3,136.00	35,136.00
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.		622,331.51	15,000.00	65,510.85	672,842.36
TOTAL	U.S.\$	<u>1,402,294.19</u>	<u>659,409.24</u>	<u>299,553.10</u>	<u>1,042,438.05</u>

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.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Crédito tributario del presente ejercicio (nota 16) U.S.\$	<u>25,895.27</u>	<u>2,756.65</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal fue de U.S.\$ 80,110.76 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 2,756.65, fueron compensadas en la conciliación tributaria del año 2016, quedando un saldo a favor del contribuyente de U.S.\$ 25,845.27.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado, al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Edificios	U.S.\$	68,365.00	-	-	68,365.00
Instalaciones		854,246.55	-	-	854,246.55
Muebles y enseres		92,757.75	-	-19,302.24	73,455.51
Equipos de comunicación		7,808.60	-	-175.00	7,633.60
Vehículos		99,781.00	-	-722.86	99,058.14
Equipos de computación y software		203,270.98	3,520.00	-194,065.13	12,725.85
		1,326,229.88	3,520.00	-214,265.23	1,115,484.65
Menos:					
Depreciación acumulada		678,662.10	127,298.57	-213,852.96	592,107.71
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>647,567.78</u>	<u>-123,778.57</u>	<u>-412.27</u>	<u>523,376.94</u>

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

10. INVERSIÓN A LARGO PLAZO

Un resumen de inversiones a largo plazo al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

<u>COMPAÑIAS</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Lagosnacks S.A.	1.00	1.00
Sushilago S.A.	1.00	1.00
Winelago S.A.	1.00	1.00
Ulster Corp S.A.	1.00	1.00
Lagosbooks S.A.	1.00	1.00
Frozenlago S.A.	1.00	1.00
Francislago S.A.	1.00	1.00
Zertini S.A.	1.00	1.00
Dulcelago S.A.	-	1.00
Patilago S.A.	-	1.00
Bourget S. A.	1.00	1.00
TOTAL	U.S.\$ <u>9.00</u>	<u>11.00</u>

Durante el año 2016 las entidades Dulcelago S.A. y Patilago S.A. se disolvieron según Resoluciones de la Superintendencia de compañías, valores y seguros NO. SCVS-INC-DNASD-SD-16-0001819 y No. SCV-INC-DNASD-SD-14-0029283 respectivamente, quedando un saldo de U.S.\$ 9 que corresponden a 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

11. PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

El resumen de la deuda a largo plazo del periodo del 2016 y 2015, es el siguiente:

2016

La obligación con el Banco Bolivariano C. A. # 131750 fue cancelada .

2015

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>2015 VALOR U.S.\$</u>
Banco Bolivariano C. A.	131750	06/12/2016	8.83%	16,900.12
Menos:				
Porción corriente de la deuda a largo plazo				16,900.12
DEUDA A LARGO PLAZO				----- ----- -

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Proveedores locales	U.S.\$	111,875.36	278,035.76
Anticipos de clientes		230,140.16	318,110.30
Otras cuentas por pagar		69,626.88	158,217.86
Vía land LLC		-	150,000.00
Fairmore Holdings Inc.		8,411.12	8,411.12
TOTAL	U.S.\$	----- 420,053.52	----- 912,775.04

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Décimatercera remuneración	U.S.\$	12,783.74	147,602.46	141,785.70	6,966.98
Décimacuarta remuneración		34,129.53	51,076.36	35,589.48	18,642.65
Vacaciones		175,902.43	153,531.88	93,606.10	115,976.65
Fondo de reserva		2,015.29	135,555.31	134,334.89	794.87
Aporte patronal		19,040.19	186,802.35	180,291.91	12,529.75
IECE – SETEC		3,536.44	16,754.01	16,171.34	2,953.77
Participación a trabajadores 8(notas 2 y 16)		69,131.28	69,416.47	25,200.65	24,915.46
TOTAL	U.S.\$	316,538.90	760,738.84	626,980.07	182,780.13

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	96,249.23	703,045.85	642,118.85	35,322.23
Impuesto a la renta en relación de dependencia		22,272.68	85,373.88	75,078.37	11,977.17
Retención en la fuente del impuesto a la renta		10,450.96	42,731.74	44,155.51	11,874.73
Retención en la fuente del IVA		32,971.12	103,688.98	98,207.42	27,489.56
Impuesto a la renta causado (nota 2 y 16)		-	56,972.14	56,972.14	-
TOTAL	U.S.\$	161,943.99	991,812.59	916,532.29	86,663.69

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

El movimiento de beneficios a empleados a largo plazo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016, el saldo es el siguiente:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Jubilación patronal	U.S.\$	318,752.97	61,302.25	88,130.15	345,580.87
Bonificación por desahucio		161,530.82	55,464.99	52,681.81	158,747.64
TOTAL	U.S.\$	<u>480,283.79</u>	<u>116,767.24</u>	<u>140,811.96</u>	<u>504,328.51</u>

La provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio del año 2016 es U.S.\$ 88,130.15 y U.S.\$ 52,681.81 respectivamente, la provisión se hizo tomando como base el Informe de Estudio Actuarial de Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" Del ejercicio económico 2016.

16. CAPITAL SOCIAL

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

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA</u> <u>ACCION U.S.\$</u>	<u>2016</u> <u>VALOR</u> <u>U.S. \$</u>	<u>2015</u> <u>VALOR</u> <u>U.S. \$</u>
Skyvest Ec Holding S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Sociedad Anónima Civil Inmobiliaria del Salado S. A.	1	0.12	1.00	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</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

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	U.S.\$ 166,103.04	460,875.19
Menos:		
Participación a trabajadores (nota 12)	24,915.46	69,131.28
	<hr/> 141,187.58	<hr/> 391,743.91
Menos:		
Deducción por pagos a trabajadores con discapacidad	-	11,638.79
Más:		
Gastos no deducibles locales	117,776.70	200,990.92
	<hr/> 258,964.28	<hr/> 581,096.04
Utilidad gravable		
Porcentaje impuesto a la renta	22%	22%
	<hr/> 56,972.14	<hr/> 127,841.13
Impuesto a la renta causado		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	52,186.80	56,765.85
	<hr/> <hr/> 56,972.14	<hr/> <hr/> 127,841.13
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 13)		
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	80,110.76	111,487.70
Crédito tributario de años anteriores	2,756.65	19,110.08
	<hr/> -25,895.27	<hr/> -2,756.65
Saldo a favor del contribuyente (nota 8)	U.S.\$	

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 2016. 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, continuación

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de Marzo del 2017, 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.

19. 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 2016.

20. 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 trabajan la compañía son de propiedad exclusiva de la compañía.

21. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

22. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre la verificación del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.

23. 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.