

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

Estados Financieros

**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de:

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

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros****Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

**Fundamento de la opinión**

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

**Quito**

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230  
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro  
Edificio Bristol Parc  
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506  
Email: [quito@vizhñay.com](mailto:quito@vizhñay.com)  
PBX: +593 2 3332944

**Guayaquil**

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo  
No. 9 y calle Carlos Endara  
Edificio Vizhñay, Asociados  
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103  
Email: [guayaquil@vizhñay.com](mailto:guayaquil@vizhñay.com)  
PBX: +593 4 2680266



## **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

### **Quito**

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230  
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro  
Edificio Bristol Parc  
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506  
Email: quito@vizhñay.com  
PBX: +593 2 3332944

### **Guayaquil**

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo  
No. 9 y calle Carlos Endara  
Edificio Vizhñay, Asociados  
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103  
Email: guayaquil@vizhñay.com  
PBX: +593 4 2680266



## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

### Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

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

### Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo a la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 artículo 34, Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos publicado en el registro oficial 396, 28 de diciembre de 2018, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

La auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

La opinión de los Auditores Externos sobre el 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 este informe.

*Vizhñay, Asociados*

Guayaquil - Ecuador, 15 de mayo de 2019

RNAE No. 105

Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent

RNC No. 36050

#### Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230  
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro  
Edificio Bristol Parc  
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506  
Email: quito@vizhñay.com  
PBX: +593 2 3332944

#### Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo  
No. 9 y calle Carlos Endara  
Edificio Vizhñay, Asociados  
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103  
Email: guayaquil@vizhñay.com  
PBX: +593 4 2680266

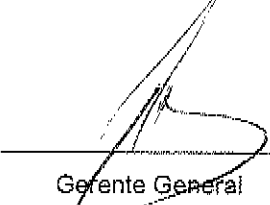
**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.**

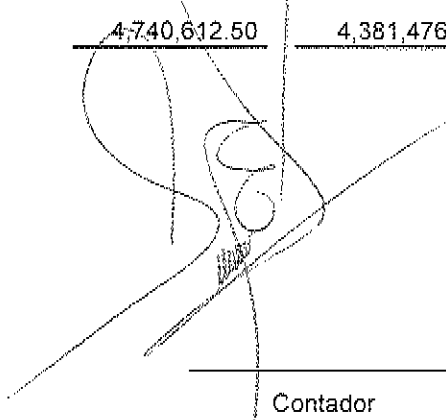
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

| ACTIVO CORRIENTE:                                         | 31 DICIEMBRE<br>2018 | 31 DICIEMBRE<br>2017 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)         | 2,770.00             | 28,236.89            |
| Cuentas por cobrar:                                       |                      |                      |
| Otras cuentas por cobrar (nota 5)                         | 361,283.82           | 991,285.22           |
| Partes relacionadas (notas 2 y 6)                         | 4,043,423.84         | 2,914,256.27         |
| <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>                           | <b>4,404,707.66</b>  | <b>3,905,541.49</b>  |
| Activos por impuestos corrientes (nota 7)                 | -                    | 34,755.15            |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                             | <b>4,407,477.66</b>  | <b>3,968,533.53</b>  |
| <br>PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO<br>(notas 2 y 8) | <br>322,281.80       | <br>412,932.11       |
| INVERSIÓN A LARGO PLAZO (nota 9)                          | 11.00                | 11.00                |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (notas 2 y 10)            | 10,842.04            | -                    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                       | <b>4,740,612.50</b>  | <b>4,381,476.64</b>  |

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Gerente General  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Contador

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

**Estado de Situación Financiera**

**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**(Expresado en dólares EE.UU)**

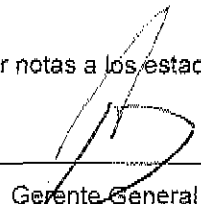
**PASIVO**

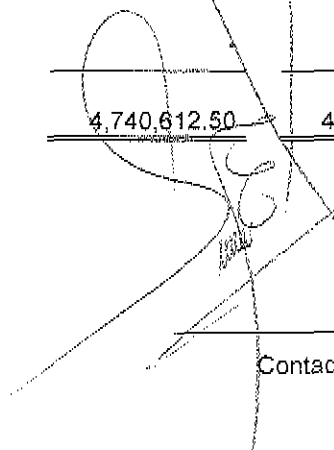
|                                                                | <b>31 DICIEMBRE<br/>2018</b> | <b>31 DICIEMBRE<br/>2017</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                                       |                              |                              |
| Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 11)          | 23,830.95                    | -                            |
| Cuentas por pagar (nota 12)                                    | 387,208.57                   | 390,563.39                   |
| Partes relacionadas por pagar (notas 2 y 6)                    | 1,437,541.05                 | 1,176,204.59                 |
| Beneficios a empleados (notas 2 y 13)                          | 250,734.85                   | 207,168.14                   |
| Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 14)                | 114,820.56                   | 102,023.19                   |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                                  | <b>2,214,135.98</b>          | <b>1,875,959.31</b>          |
| <b>BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO<br/>(notas 2 y 15)</b> | <b>551,873.19</b>            | <b>558,429.71</b>            |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                            | <b>2,766,009.17</b>          | <b>2,434,389.02</b>          |

**PATRIMONIO**

|                                     |                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Capital social (nota 16)            | 800.00              | 800.00              |
| Reserva legal                       | 400.00              | 400.00              |
| Resultados acumulados               | 1,943,470.82        | 1,865,736.71        |
| Resultados años anteriores NIIF     | 2,416.80            | 2,416.80            |
| Resultado del ejercicio             | 27,515.71           | 77,734.11           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>             | <b>1,974,603.33</b> | <b>1,947,087.62</b> |
| <b>PASIVO CONTINGENTE (nota 17)</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>    | <b>4,740,612.50</b> | <b>4,381,476.64</b> |

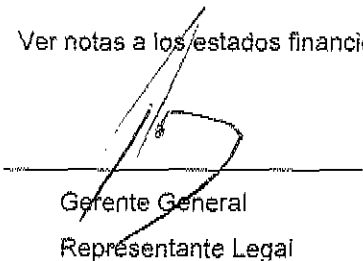
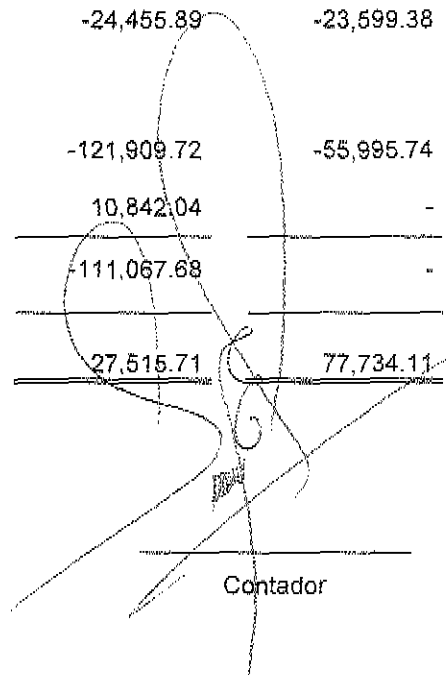
Ver notas a los estados financieros

  
Gerente General  
Representante Legal

  
Contador

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

Estado del Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral  
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en dólares EE.UU)

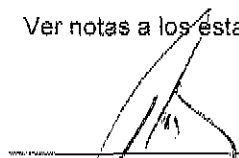
|                                                                                                                                   | 31 DICIEMBRE<br>2018                                                                                 | 31 DICIEMBRE<br>2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Ingresos – servicio técnico administrativo                                                                                        | 3,228,745.62                                                                                         | 3,248,304.06         |
| Otros ingresos                                                                                                                    | 50,002.90                                                                                            | 16,937.92            |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                                                                                                             | <b>3,278,748.52</b>                                                                                  | <b>3,265,241.98</b>  |
| <u>Gastos</u>                                                                                                                     |                                                                                                      |                      |
| Gastos operacionales                                                                                                              | 3,051,347.72                                                                                         | 3,064,283.43         |
| Gasto de ventas                                                                                                                   | 2,962.00                                                                                             | 3,280.00             |
| Gasto financiero                                                                                                                  | 55,277.21                                                                                            | 40,349.24            |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                                                                                               | <b>3,109,586.93</b>                                                                                  | <b>3,107,912.67</b>  |
| <br>Otros egresos                                                                                                                 | <br>6,122.31                                                                                         | <br>0.08             |
| <b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN<br/>A TRABAJADORES E IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>                                             | <b>163,039.28</b>                                                                                    | <b>157,329.23</b>    |
| <br>Participación a trabajadores (notas 2, 13 y 17)                                                                               | <br>-24,455.89                                                                                       | <br>-23,599.38       |
| <u>Gastos por impuesto a las ganancias:</u>                                                                                       |                                                                                                      |                      |
| Impuesto a la renta causado (notas 2, 14 y 17)                                                                                    | -121,909.72                                                                                          | -55,995.74           |
| Ingreso por impuesto diferido (notas 2 y 10)                                                                                      | 10,842.04                                                                                            | -                    |
| Gasto neto por impuesto a las ganancias                                                                                           | -111,067.68                                                                                          | -                    |
| <br><b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                                                                                | <br><b>27,515.71</b>                                                                                 | <br><b>77,734.11</b> |
| Ver notas a los estados financieros                                                                                               |                                                                                                      |                      |
| <br><br>Gerente General<br>Representante Legal | <br><br>Contador |                      |

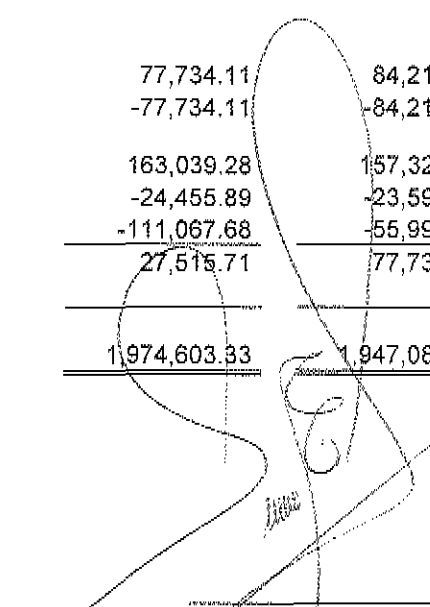
**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en dólares EE.UU)

|                                                                               | <u>31 DICIEMBRE<br/>2018</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2017</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>                                                  |                              |                              |
| Saldo inicial                                                                 | 800.00                       | 800.00                       |
| Saldo final                                                                   | <u>800.00</u>                | <u>800.00</u>                |
| <b><u>RESERVA LEGAL</u></b>                                                   |                              |                              |
| Saldo inicial                                                                 | 400.00                       | 400.00                       |
| Saldo final                                                                   | <u>400.00</u>                | <u>400.00</u>                |
| <b><u>RESULTADOS ACUMULADOS</u></b>                                           |                              |                              |
| Saldo inicial                                                                 | 1,865,736.71                 | 1,781,521.27                 |
| Transferencia del resultado del ejercicio                                     | <u>77,734.11</u>             | <u>84,215.44</u>             |
| Saldo final                                                                   | 1,943,470.82                 | 1,865,736.71                 |
| <b><u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u></b>                                  |                              |                              |
| Saldo inicial                                                                 | <u>2,416.80</u>              | <u>2,416.80</u>              |
| Saldo final                                                                   | 2,416.80                     | 2,416.80                     |
| <b><u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u></b>                                         |                              |                              |
| Saldo inicial                                                                 | 77,734.11                    | 84,215.44                    |
| Transferencia a resultados acumulados                                         | <u>-77,734.11</u>            | <u>-84,215.44</u>            |
| Resultado antes de participación a trabajadores<br>e impuesto a las ganancias | 163,039.28                   | 157,329.23                   |
| Participación a trabajadores                                                  | <u>-24,455.89</u>            | <u>-23,599.38</u>            |
| Impuesto a las ganancias                                                      | <u>-111,067.68</u>           | <u>-55,995.74</u>            |
| Saldo final                                                                   | <u>27,515.71</u>             | <u>77,734.11</u>             |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | <u><u>1,974,603.33</u></u>   | <u><u>1,947,087.62</u></u>   |

Ver notas a los estados financieros

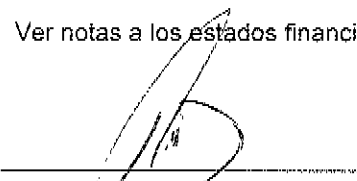
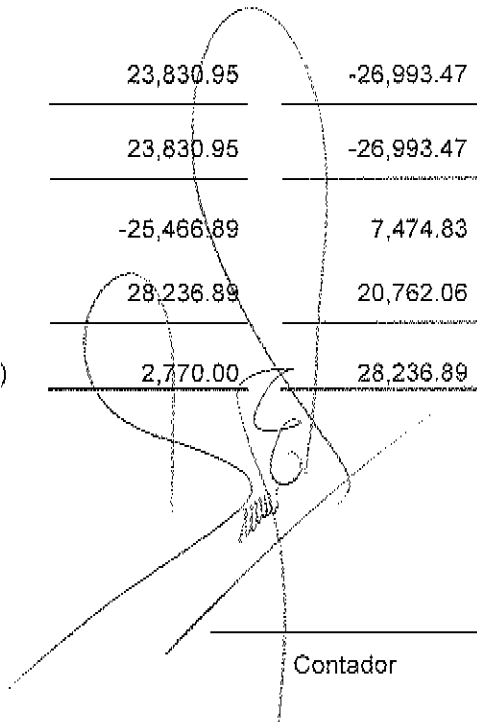
  
\_\_\_\_\_  
Gerente General  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Contador

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.****Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en dólares EE.UU)

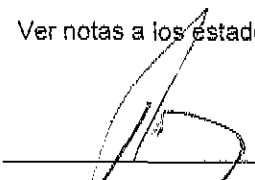
|                                                                                                                               | 31 DICIEMBRE<br>2018                                                                 | 31 DICIEMBRE<br>2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>                                                                           |                                                                                      |                      |
| Efectivo recibido de clientes y otros                                                                                         | 2,661,149.13                                                                         | 2,895,274.63         |
| Efectivo pagado a proveedores y otros                                                                                         | -2,542,526.82                                                                        | -2,771,356.16        |
| <b>EFFECTIVO GENERADO EN LAS OPERACIONES</b>                                                                                  | <b>118,622.31</b>                                                                    | <b>123,918.47</b>    |
| Intereses pagados                                                                                                             | -55,277.21                                                                           | -40,349.24           |
| Impuestos pagados                                                                                                             | -109,112.35                                                                          | -40,636.24           |
| <b>EFFECTIVO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>                                                                | <b>-45,767.25</b>                                                                    | <b>42,932.99</b>     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                                                         |                                                                                      |                      |
| Compras de propiedades, planta y equipo (nota 8)                                                                              | -3,530.59                                                                            | -8,464.69            |
| <b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                                                       | <b>-3,530.59</b>                                                                     | <b>-8,464.69</b>     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                                                    |                                                                                      |                      |
| Aumento / disminución en porción corriente de la deuda a largo plazo                                                          | 23,830.95                                                                            | -26,993.47           |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                                    | <b>23,830.95</b>                                                                     | <b>-26,993.47</b>    |
| Disminución / aumento neto en efectivo y sus equivalentes                                                                     | -25,466.89                                                                           | 7,474.83             |
| Efectivos y sus equivalente al principio del periodo                                                                          | 28,236.89                                                                            | 20,762.06            |
| Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)                                                                | 2,770.00                                                                             | 28,236.89            |
| Ver notas a los estados financieros                                                                                           |                                                                                      |                      |
| <br>Gerente General<br>Representante Legal |  | Contador             |

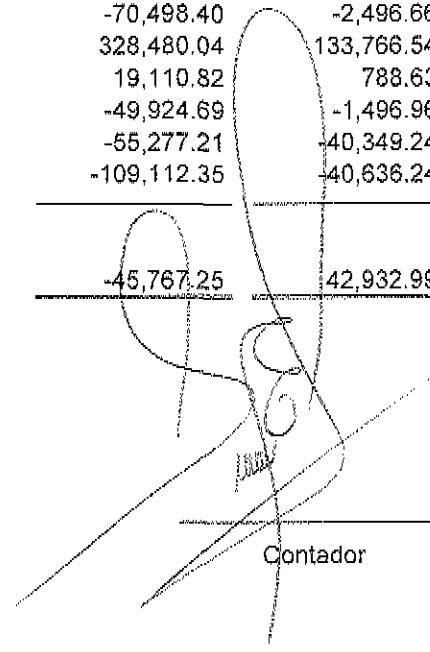
**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.**

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 2018 y 2017  
(Expresado en dólares EE.UU)

|                                                                                                 | 31 DICIEMBRE<br>2018 | 31 DICIEMBRE<br>2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A<br/>TRABAJADORES E IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>           | 163,039.28           | 157,329.23           |
| <b>Ajustes por:</b>                                                                             |                      |                      |
| Provisión de créditos incobrables otras cuentas por cobrar                                      | 378.05               | -                    |
| Provisión de créditos incobrables partes relacionadas                                           | 118,055.17           | -                    |
| Depreciación de propiedades, plantas y equipos                                                  | 94,180.90            | 118,909.52           |
| Provisión de beneficios a empleados a largo plazo                                               | 43,368.17            | 55,598.16            |
| Intereses pagados                                                                               | 55,277.21            | 40,349.24            |
| <b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes<br/>cambio en el capital de trabajo</b> | 474,298.78           | 372,186.15           |
| Disminución / aumento en otras cuentas por cobrar                                               | 629,623.35           | -13,414.16           |
| Aumento en partes relacionadas por cobrar                                                       | -1,247,222.74        | -356,553.19          |
| Disminución / aumento en activos por impuestos corrientes                                       | 34,755.15            | -8,859.88            |
| Aumento en inversión a largo plazo                                                              | -                    | -2.00                |
| Disminución en cuentas por pagar                                                                | -70,498.40           | -2,496.66            |
| Aumento en partes relacionadas por pagar                                                        | 328,480.04           | 133,766.54           |
| Aumento en beneficios a empleados                                                               | 19,110.82            | 788.63               |
| Disminución en beneficios a empleados a largo plazo                                             | -49,924.69           | -1,496.96            |
| Intereses pagados                                                                               | -55,277.21           | -40,349.24           |
| Impuestos pagados                                                                               | -109,112.35          | -40,636.24           |
| <b>EFFECTIVO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES<br/>OPERATIVAS</b>                              | <b>-45,767.25</b>    | <b>42,932.99</b>     |

Ver notas a los estados financieros

  
Gerente General  
Representante Legal

  
Contador

## **PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN 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. POLÍTICAS 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 es expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

##### **d. Instrumentos financieros**

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

En cuanto a su estrategia de transición, PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., ha optado por no reexpresar los períodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018.

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

#### Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas por cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría Valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.
2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

#### Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

##### **Activos financieros a costo amortizado:**

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

##### **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:**

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

#### Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

| Activos financieros                 | Clasificación original bajo NIC 39            | Nueva clasificación bajo NIIF 9          |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo | Préstamo y partidas a cobrar                  | Costo amortizado                         |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | Préstamo y partidas a cobrar                  | Costo amortizado                         |
| Otros activos financieros           | Préstamo y partidas a cobrar                  | Costo amortizado                         |
| Instrumentos de patrimonio          | Activos financieros disponibles para la venta | Valor razonable con cambio en resultados |

#### Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado.

Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

#### Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento);

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como  $(1 - \text{la tasa de recuperación})$ .

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

#### e. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

#### f. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal.

#### g. 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.

#### h. 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

#### 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.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### 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.

#### l. Impuestos

##### Impuesto a la renta causado.

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

La entidad estableció como política que los valores que corresponden al impuesto por pagar del año sean registrados en el momento del pago con su respectiva compensación.

##### Impuestos diferidos

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

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

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

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

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

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

#### **m. 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 contratos con clientes**

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

#### Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., provienen de la prestación de servicios administrativos. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.
2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., como preferente para medir el valor de los bienes cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes transferidos hasta la fecha en relación con los bienes pendientes comprometidos en el contrato.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

En contratos de bienes diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados.

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

#### Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

#### **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.

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. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes**

NIIF 9 "instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo.

En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

#### Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

#### Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

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

**Notas a los Estados Financieros, continuación**

**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 2018, fué de 0.27%.

| <b><u>AÑO TERMINADO<br/>DICIEMBRE 31</u></b> | <b><u>PORCENTAJE<br/>INFLACIÓN</u></b> |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2014                                         | 3.67                                   |
| 2015                                         | 3.38                                   |
| 2016                                         | 1.12                                   |
| 2017                                         | -0.20                                  |
| 2018                                         | 0.27                                   |

**4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

|        |        | <b><u>31 DICIEMBRE<br/>2018</u></b> | <b><u>31 DICIEMBRE<br/>2017</u></b> |
|--------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Caja   | U.S.\$ | 2,770.00                            | 2,770.00                            |
| Bancos |        | -                                   | 25,466.89                           |
|        |        | <hr/>                               | <hr/>                               |
| TOTAL  | U.S.\$ | <u>2,770.00</u>                     | <u>28,236.89</u>                    |

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

|                                            |               | <b>31 DICIEMBRE<br/>2018</b> | <b>31 DICIEMBRE<br/>2017</b> |
|--------------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| Otras cuentas por cobrar (a)               | U.S.\$        | 297,627.84                   | 766,252.86                   |
| Industrias Asociadas S. A. Indusocia (b)   |               | -                            | 48,546.21                    |
| Subzero S. A. (b)                          |               | -                            | 25,140.00                    |
| Empleados                                  |               | 59,384.03                    | 130,860.16                   |
| Industrias Corintacorp S. A. (b)           |               | -                            | 2,957.34                     |
| Compañía de Industrias Copaninsa S. A. (b) |               | -                            | 6,853.93                     |
| Anticipos a proveedores                    |               | 4,650.00                     | 10,674.72                    |
| Menos:                                     |               |                              |                              |
| Provisión de créditos incobrables          |               | 378.05                       | -                            |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>U.S.\$</b> | <b><u>361,283.82</u></b>     | <b><u>991,285.22</u></b>     |

(a) Corresponde a préstamos, que no generan interés, en el ejercicio 2018 se dio de baja la cuenta por cobrar la misma que fue considerado para la determinación del impuesto a las ganancias, como gasto no deducible.

(b) Corresponde a préstamos, que no generan interés, en el ejercicio 2018 se dio de baja la cuenta por cobrar la misma que fue considerado para la determinación del impuesto a las ganancias, como gasto no deducible.

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**6. PARTES RELACIONADAS**

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

| <u>POR COBRAR</u>                                    |        | <u>DÉBITOS</u>                    |              |                                  |              | <u>CRÉDITOS</u>                    |                                   |              |
|------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------|----------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
|                                                      |        | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2017</u> | <u>VENTA</u> | <u>TRANSFE-</u><br><u>RENCIA</u> | <u>OTROS</u> | <u>COBROS Y</u><br><u>CREDITOS</u> | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2018</u> |              |
| <u>CORTO PLAZO</u>                                   |        |                                   |              |                                  |              |                                    |                                   |              |
| Castelago S. A.                                      | U.S.\$ | 213,040.89                        | -            | -                                | -            | -                                  | 213,040.89                        |              |
| Agrícola Batán S. A.                                 |        | -                                 | 32,750.04    | -                                | -            | -                                  | 32,750.04                         |              |
| Talum S. A. (a)                                      |        | 2,231,252.21                      | 3,204,686.34 | -                                | 166,896.83   | 2,730,580.75                       | 2,872,254.63                      |              |
| Skyline Equities Group LLC.                          |        | 199,861.23                        | -            | -                                | -            | -                                  | 199,861.23                        |              |
| Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA                   |        | 94,661.64                         | 105,726.47   | -                                | 55,806.56    | 82,396.62                          | 173,818.05                        |              |
| Larrea Lotización La Ribera S. A.                    |        | 24,105.97                         | -            | -                                | -            | -                                  | 24,105.97                         |              |
| Industria Nacional de Ensamblajes S. A.<br>Innacensa |        | 2,418.70                          | -            | -                                | 628.05       | -                                  | 3,046.75                          |              |
| Megatrexa S. A.                                      |        | 3,870.00                          | -            | -                                | -            | -                                  | 3,870.00                          |              |
| Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.                |        | 128,216.69                        | 65,990.16    | -                                | -            | 43,554.50                          | 150,652.35                        |              |
| Lagosbooks S. A.                                     |        | 4,000.00                          | -            | -                                | 448.00       | 448.00                             | 4,000.00                          |              |
| Yiroma S. A.                                         |        | 1,391.42                          | -            | -                                | -            | -                                  | 1,391.42                          |              |
| Plaza Lagos Town Center                              |        | 11,417.52                         | 812.88       | -                                | 21,985.89    | 8,482.88                           | 25,753.41                         |              |
| Accionistas                                          |        | -                                 | -            | 451,936.27                       | -            | -                                  | 451,936.27                        |              |
| Compujasa S. A.                                      |        | -                                 | -            | 5,000.00                         | -            | -                                  | 5,000.00                          |              |
| Menos:                                               |        |                                   |              |                                  |              |                                    |                                   |              |
| (-) Provisión de créditos incobrables (b)            |        | -                                 | -            | -                                | -            | 118,055.17                         | -118,055.17                       |              |
| TOTAL                                                |        | U.S.\$                            | 2,914,256.27 | 3,409,965.89                     | 456,936.27   | 245,765.33                         | 2,963,499.92                      | 4,043,423.84 |

(a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 2,872,254.63, 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.

(b) La entidad en el ejercicio económico 2018, registro en sus libros contables una provision por créditos incobrables, los mismos que fueron considerados como gastos no deducibles en la determinación del impuesto a la renta.

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

| <b><u>POR PAGAR</u></b>                               |        | <b><u>SALDO</u></b>      | <b><u>DÉBITOS</u></b> | <b><u>CRÉDITOS</u></b>                           | <b><u>SALDO</u></b>      |
|-------------------------------------------------------|--------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| <b><u>CORTO PLAZO</u></b>                             |        | <b><u>31/12/2017</u></b> | <b><u>PAGOS</u></b>   | <b><u>COMPRAS</u></b><br><b><u>/PRESTAMO</u></b> | <b><u>31/12/2018</u></b> |
| Industria Nacional de Ensamblajes S. A.<br>innacensa  | U.S.\$ | -                        | -                     | 516.06                                           | 516.06                   |
| Agrícola Agroguayas S. A.                             |        | 151.54                   | -                     | -                                                | 151.54                   |
| Digarda S. A.                                         |        | 49,398.68                | 156,397.68            | 107,000.00                                       | 1.00                     |
| Impresiones Técnicas del Ecuador<br>Techniprint S. A. |        | 14,511.20                | -                     | 904.76                                           | 15,415.96                |
| Plaza Lagos Town Center                               |        | 3,411.48                 | -                     | -                                                | 3,411.48                 |
| Plaza Lagos Town Center II                            |        | 1,528.80                 | -                     | -                                                | 1,528.80                 |
| Winelago S. A.                                        |        | 2,955.03                 | 2,523.70              | -                                                | 431.33                   |
| Lagoarte S. A.                                        |        | 1.00                     | -                     | -                                                | 1.00                     |
| Huindar S. A.                                         |        | 10,529.14                | -                     | -                                                | 10,529.14                |
| Empacadora Grupo Granmar S. A.<br>Empagran            |        | 284,379.52               | -                     | -                                                | 284,379.52               |
| Agrícola Batán S. A.                                  |        | 6,849.96                 | 39,600.00             | 32,750.04                                        | -                        |
| Fontespai S. A.                                       |        | 34,707.18                | -                     | -                                                | 34,707.18                |
| Compañía General de Comercio y<br>Mandato S. A.       |        | 767,781.06               | 24,676.59             | 343,363.57                                       | 1,086,468.04             |
| <b>TOTAL</b>                                          | U.S.\$ | <b>1,176,204.59</b>      | <b>223,197.97</b>     | <b>484,534.43</b>                                | <b>1,437,541.05</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.

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El saldo de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

|                                       |        | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2018</u></b> | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2017</u></b> |
|---------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Crédito tributario de años anteriores | U.S.\$ | <u>-</u>                            | <u>34,755.15</u>                    |

**2018**

Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el periodo fiscal fue de U.S.\$ 64,562.79 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 34,755.15, fueron compensadas en la conciliación tributaria del año 2018. (nota 17)

**2017**

Las Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el periodo fiscal fue de U.S.\$ 64,855.62 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 25,895.27, fueron compensadas en la conciliación tributaria del año 2017, quedando un saldo a favor del contribuyente de U.S.\$ 34,755.15. (nota 17)

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN 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 el año terminado, al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

| <u>CUENTAS</u>                        |        | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2017</u> | <u>ADICIONES</u> | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2018</u> |
|---------------------------------------|--------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Edificios                             | U.S.\$ | 68,365.00                         | -                | 68,365.00                         |
| Instalaciones                         |        | 854,246.55                        | -                | 854,246.55                        |
| Muebles y enseres                     |        | 72,830.51                         | -                | 72,830.51                         |
| Equipos de comunicación               |        | 7,633.60                          | -                | 7,633.60                          |
| Vehículos                             |        | 104,311.24                        | -                | 104,311.24                        |
| Equipos de computación<br>y software  |        | 13,679.44                         | 3,530.59         | 17,210.03                         |
|                                       |        | 1,121,066.34                      | 3,530.59         | 1,124,596.93                      |
| Menos:                                |        |                                   |                  |                                   |
| Depreciación acumulada                |        | 708,134.23                        | 94,180.90        | 802,315.13                        |
| Propiedades, planta y equipo,<br>neto | U.S.\$ | 412,932.11                        | -90,650.31       | 322,281.80                        |

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 BATÁN 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 2018 y 2017, es como sigue:

| <b><u>COMPAÑÍAS</u></b> |               | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2018</u></b> | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2017</u></b> |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Lagosnacks S. A.        | U.S.\$        | 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                                |
| Lagoarte S. A.          |               | 1.00                                | 1.00                                |
| Digarda S. A.           |               | 1.00                                | 1.00                                |
| Bourget S. A.           |               | 1.00                                | 1.00                                |
| <b>TOTAL</b>            | <b>U.S.\$</b> | <b><u>11.00</u></b>                 | <b><u>11.00</u></b>                 |

Corresponden a acciones que PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., ha adquirido en diferentes entidades.

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

**Notas a los Estados Financieros, continuación**

**10. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

El resumen de los activos por impuestos diferidos, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

|                                                  |        | <b>31 DICIEMBRE<br/>2018</b> | <b>31 DICIEMBRE<br/>2017</b> |
|--------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Impuesto diferido por beneficios a empleados (a) | U.S.\$ | 10,842.04                    | -                            |

- a) El reconocimiento de las diferencias temporarias por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

|                                  | <b><u>DIFERENCIA<br/>TEMPORARIA</u></b> | <b><u>BASE<br/>FISCAL</u></b> | <b><u>VALOR<br/>U.S.\$</u></b> |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Jubilación patronal              | 6,131.11                                | 25%                           | 1,532.78                       |
| Bonificación por desahucio       | 37,237.06                               | 25%                           | 9,309.26                       |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | <u>43,368.17</u>                        |                               | <u>10,842.04</u>               |

El gasto de jubilación patronal por U.S.\$ 6,131.11 y bonificación por desahucio por U.S.\$ 37,237.06, es no deducible en el ejercicio corriente, pero es deducible de los ingresos futuros cuando se pague, por lo que es diferencia temporal que origina un activo por impuesto diferido por U.S.\$ 10,842.04

El activo diferido por U.S.\$ 10,842.04 genera en el ejercicio corriente es un ingreso por impuesto diferido que se presenta en el estado de resultados en la sección de gastos por impuesto a las ganancias.

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**11. DOCUMENTOS POR PAGAR**

El saldo de los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

| <u>INSTITUCIÓN</u>                                      | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2018</u> | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2017</u> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Visa International Service Association<br>VISA - BANKAR | U.S.\$ <u>23,830.95</u>            | <u>-</u>                           |

La deuda con Visa International Service Association VISA - BANKAR, es mediante tarjeta de crédito corporativa.

**12. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

|                             | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2018</u> | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2017</u> |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Proveedores locales         | U.S.\$ 103,594.84                  | 54,590.32                          |
| Anticipos de clientes (a)   | 146,543.08                         | 241,890.82                         |
| Fairmore Holdings Inc.      | 8,411.12                           | 85,671.13                          |
| Otras cuentas por pagar (b) | 128,659.53                         | 8,411.12                           |
| <b>TOTAL</b>                | <b>U.S.\$ <u>387,208.57</u></b>    | <b><u>390,563.39</u></b>           |

(a) Corresponde a valores recibidos, por concepto de gastos notariales y escriturización.

(b) Las otras cuentas por pagar se componen de aporte individual 9.45% por U.S.\$ 54,028.79, préstamos hipotecarios por U.S.\$ 20,833.84, préstamos quirografarios por U.S.\$ 29,802.59, obligaciones por pagar a empleados por U.S.\$ 2,191.80 y varios por U.S.\$ 21,802.51

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN 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 2018, es como sigue:

|                                                |               | <b><u>SALDO</u></b><br><b><u>31/12/2017</u></b> | <b><u>DÉBITOS</u></b> | <b><u>CRÉDITOS</u></b> | <b><u>SALDO</u></b><br><b><u>31/12/2018</u></b> |
|------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Décimatercera remuneración                     | U.S.\$        | 8,552.98                                        | 107,249.08            | 106,056.99             | 7,360.89                                        |
| Décimacuarta remuneración                      |               | 19,107.63                                       | 26,033.31             | 25,004.02              | 18,078.34                                       |
| Vacaciones                                     |               | 122,529.96                                      | 42,887.44             | 52,615.92              | 132,258.44                                      |
| Fondo de reserva                               |               | 485.03                                          | 102,217.76            | 103,906.08             | 2,173.35                                        |
| Aporte patronal                                |               | 27,465.33                                       | 108,772.01            | 140,600.15             | 59,293.47                                       |
| IECE – SETEC                                   |               | 5,427.83                                        | 10,919.68             | 12,606.32              | 7,114.47                                        |
| Participación a trabajadores<br>(notas 2 y 17) |               | 23,599.38                                       | 23,599.38             | 24,455.89              | 24,455.89                                       |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>U.S.\$</b> | <b>207,168.14</b>                               | <b>421,678.66</b>     | <b>465,245.37</b>      | <b>250,734.85</b>                               |

**14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

|                                                          |               | <b><u>SALDO</u></b><br><b><u>31/12/2017</u></b> | <b><u>DÉBITOS</u></b> | <b><u>CRÉDITOS</u></b> | <b><u>SALDO</u></b><br><b><u>31/12/2018</u></b> |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Impuesto al valor agregado                               | U.S.\$        | 58,996.51                                       | 397,076.58            | 387,449.45             | 49,369.38                                       |
| Impuesto a la renta en relación<br>de dependencia        |               | 22,198.95                                       | 51,027.09             | 43,314.48              | 14,486.34                                       |
| Retención en la fuente del<br>impuesto a la renta        |               | 5,861.71                                        | 18,100.89             | 20,023.56              | 7,784.38                                        |
| Retención en la fuente del<br>Impuesto al valor agregado |               | 14,966.02                                       | 49,784.29             | 55,406.95              | 20,588.68                                       |
| Impuesto a la renta causado<br>(notas 2 y 17)            |               | -                                               | 99,317.94             | 121,909.72             | 22,591.78                                       |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>U.S.\$</b> | <b>102,023.19</b>                               | <b>615,306.79</b>     | <b>628,104.16</b>      | <b>114,820.56</b>                               |

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN 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 2018, el saldo es el siguiente:

|                            |               | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2017</u> | <u>DÉBITOS</u>   | <u>CRÉDITOS</u>  | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2018</u> |
|----------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| Jubilación patronal        | U.S.\$        | 358,728.19                        | 4,616.87         | 10,747.98        | 364,859.30                        |
| Bonificación por desahucio |               | 199,701.52                        | 88,924.68        | 76,237.05        | 187,013.89                        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>U.S.\$</b> | <b>558,429.71</b>                 | <b>93,541.55</b> | <b>86,985.03</b> | <b>551,873.19</b>                 |

La provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio del año 2018 es U.S.\$ 6,131.11 y U.S.\$ 37,237.06 respectivamente, así mismo se canceló por salida de trabajadores la bonificación por desahucio el valor de U.S.\$ 49,924.68; la provisión se hizo tomando como base el Informe de Estudio Actuarial de Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" del ejercicio económico 2018.

**16. CAPITAL SOCIAL**

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

**SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

| <u>ACCIONISTA</u>                                       | <u>No.</u><br><u>ACCIONES</u> | <u>%</u>      | <u>VALOR CADA</u><br><u>ACCION U.S.\$</u> | <u>2015</u><br><u>VALOR</u><br><u>U.S. \$</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Skyvest Ec Holding S. A.                                | 799                           | 99.88         | 1.00                                      | 799.00                                        |
| Sociedad Anónima Civil<br>Inmobiliaria del Salado S. A. | 1                             | 0.12          | 1.00                                      | 1.00                                          |
| <b>TOTAL</b>                                            | <b>800</b>                    | <b>100.00</b> |                                           | <b>800.00</b>                                 |

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

| <u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>                                                                |        | <u>31 DICIEMBRE<br/>2018</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2017</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias                      | U.S.\$ | 163,039.28                   | 157,329.23                   |
| Menos:                                                                                          |        |                              |                              |
| Participación a trabajadores (notas 2 y 13)                                                     |        | 24,455.89                    | 23,599.38                    |
|                                                                                                 |        | <u>138,583.39</u>            | <u>133,729.85</u>            |
| Más:                                                                                            |        |                              |                              |
| Gastos no deducibles locales                                                                    |        | 305,687.30                   | 120,796.26                   |
| Diferencia temporaria por jubilación patronal (nota 8)                                          |        | 6,131.11                     | -                            |
| Diferencia temporaria por bonificación por desahucio (nota 8)                                   |        | 37,237.06                    | -                            |
|                                                                                                 |        | <u>487,638.86</u>            | <u>254,526.11</u>            |
| Base fiscal                                                                                     |        |                              |                              |
| Porcentaje de impuesto a la renta                                                               |        | 25%                          | 22%                          |
| Impuesto a la renta causado                                                                     |        | <u>121,909.72</u>            | <u>55,995.74</u>             |
| Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado                              |        | 36,398.32                    | 40,941.04                    |
| Rebaja del saldo del anticipo decreto ejecutivo No. 210                                         |        | -                            | 16,376.42                    |
|                                                                                                 |        | <u>36,398.32</u>             | <u>24,564.62</u>             |
| Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado                                 |        |                              |                              |
| Impuesto a la renta causado                                                                     |        | <u>121,909.72</u>            | <u>55,995.74</u>             |
| Menos:                                                                                          |        |                              |                              |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el periodo fiscal (nota 7) |        | 64,562.79                    | 64,855.62                    |
| Crédito tributario de años anteriores (nota 7)                                                  |        | 34,755.15                    | 25,895.27                    |
| Impuesto a la renta por pagar (nota 14) / saldo a favor del contribuyente                       | U.S.\$ | <u>22,591.78</u>             | <u>-34,755.15</u>            |

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

### **Notas a los Estados Financieros**

Los estados financieros de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

#### **18. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores externos el 15 de mayo de 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad 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 BATÁN S. A., cuenta con trabajadores en relación de dependencia, personal con discapacidad y no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2018.

#### **20. PROPIEDAD INTELECTUAL**

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