

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

1. OPERACIONES

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

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

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

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

b. Hipótesis de negocio en marcha

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

c. Registro contable y moneda de presentación

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

e. Cuentas por cobrar

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

f. Pagos anticipados

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

g. Propiedad, plantas y equipos, neto

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

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

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

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

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

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

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

i. Instrumentos financieros

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

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

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

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

j. Provisiones

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

k. Contingencias

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

I. Impuesto a las ganancias

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

Impuesto a la renta causado

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

Impuestos diferidos

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

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

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por ventas de bienes inmuebles

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

n. Estimaciones

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

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

o. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONOMICOS

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

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

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

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

SALDO POR COBRAR

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

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

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. OTROS ACTIVOS

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. DOCUMENTOS POR PAGAR

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

2012

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

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

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

2011

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

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

1 de Enero 2011

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

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

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

12. CUENTAS POR PAGAR

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011

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

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

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

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

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. PASIVO CONTINGENTE

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

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

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros

17. EVENTO SUBSECUENTE

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

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

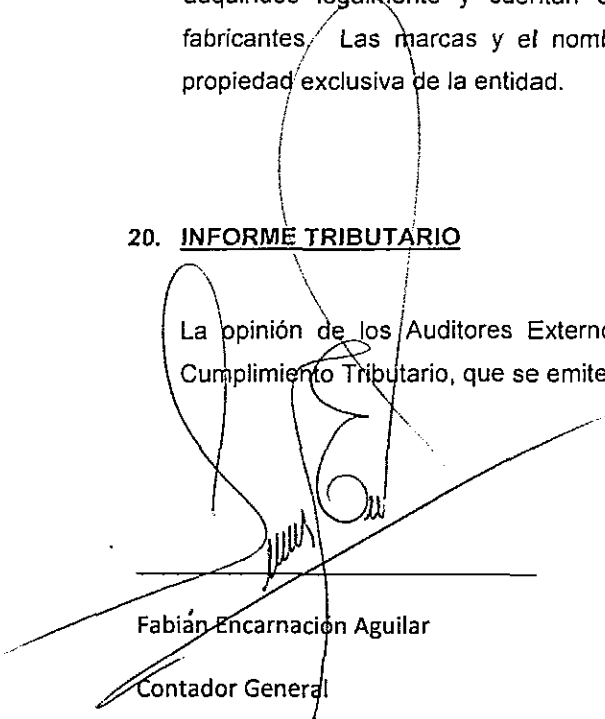
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., cuenta con trabajadores en relación de dependencia, personal con discapacidad y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2012.

19. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

20. INFORME TRIBUTARIO

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



Fabián Encarnación Aguilar

Contador General