

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### d. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

#### e. Cuentas por cobrar

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

#### f. Propiedad, planta y equipo, neto

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

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

La entidad en el período de transición no revalorizó edificios, instalaciones y adecuaciones, muebles y enseres, equipos de comunicación, vehículo, equipo de computación y software; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

#### g. Instrumentos financieros

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

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

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.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

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

#### **h. Partes relacionadas**

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

#### **i. Participación a trabajadores en las utilidades**

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

#### **j. Provisiones**

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

#### **k. Contingencias**

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

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

#### **l. Impuesto a la renta**

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### m. Beneficios a empleados a largo plazo

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

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

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

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

#### n. Ingresos de actividades ordinarias

##### Ingresos por ventas de bienes inmuebles

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

#### o. Estimaciones

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

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.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

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

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

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

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

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.

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.

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

- 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.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este periodo; 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

## PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

### 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 2017, fué de -0.20%.

| <u>AÑO TERMINADO</u><br><u>DICIEMBRE 31</u> | <u>PORCENTAJE</u><br><u>INFLACIÓN</u> |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2013                                        | 2.70                                  |
| 2014                                        | 3.67                                  |
| 2015                                        | 3.38                                  |
| 2016                                        | 1.12                                  |
| 2017                                        | -0.20                                 |

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

|        |        | <b>31 DICIEMBRE<br/>2017</b> | <b>31 DICIEMBRE<br/>2016</b> |
|--------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Caja   | U.S.\$ | 2,770.00                     | 2,770.00                     |
| Bancos |        | 25,466.89                    | 17,992.06                    |
|        |        | <hr/>                        | <hr/>                        |
| TOTAL  | U.S.\$ | <u>28,236.89</u>             | <u>20,762.06</u>             |

**5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

|                                  |        | <b>31 DICIEMBRE<br/>2017</b> | <b>31 DICIEMBRE<br/>2016</b> |
|----------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Clientes                         | U.S.\$ | -                            | 1,391.42                     |
| Menos:                           |        |                              |                              |
| Provisión de cuentas incobrables |        | -                            | -                            |
|                                  |        | <hr/>                        | <hr/>                        |
| TOTAL                            | U.S.\$ | <u>-</u>                     | <u>1,391.42</u>              |

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

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN 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 2017 y 2016, es como sigue:

|                                            |               | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2017</u></b> | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2016</u></b> |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Otras cuentas por cobrar (a)               | U.S.\$        | 766,252.86                          | 708,688.19                          |
| Industrias Asociadas S. A. Indusocia (b)   |               | 48,546.21                           | 48,546.21                           |
| Subzero S. A. (b)                          |               | 25,140.00                           | 25,140.00                           |
| Agrícola los Ranchos S. A.                 |               | -                                   | 13,200.00                           |
| Empleados                                  |               | 130,860.16                          | 148,805.49                          |
| Industrias Coríntacorp S. A. (b)           |               | 2,957.34                            | 2,957.34                            |
| Compañía de Industrias Copaninsa S. A. (b) |               | 6,853.93                            | 6,853.93                            |
| Anticipos a proveedores                    |               | 10,674.72                           | 22,288.48                           |
|                                            |               | <hr/>                               | <hr/>                               |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>U.S.\$</b> | <b><u>991,285.22</u></b>            | <b><u>976,479.64</u></b>            |

(a) Corresponde a préstamos que no tienen fecha de vencimientos, no generan interés.

(b) Son préstamos que no tienen fecha de vencimiento y no generan interés, no han tenido movimiento durante el año 2017 debido a la falta de flujo de efectivo de las empresas.

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**7. PARTES RELACIONADAS**

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

| <b>POR COBRAR</b>                                 |               | <b>SALDO<br/>31/12/2016</b> | <b>DÉBITOS</b>      |                            |                  | <b>CRÉDITOS</b>              | <b>SALDO<br/>31/12/2017</b> |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                                   |               |                             | <b>VENTA</b>        | <b>TRANSFE-<br/>RENCIA</b> | <b>OTROS</b>     | <b>COBROS Y<br/>CREDITOS</b> |                             |
| <b><u>CORTO PLAZO</u></b>                         |               |                             |                     |                            |                  |                              |                             |
| Castelago S. A.                                   | U.S.\$        | 213,040.89                  | -                   | -                          | -                | -                            | 213,040.89                  |
| Talum S. A.                                       |               | 1,993,098.91                | 3,320,039.74        | 22,500.00                  | 32,372.46        | 3,136,758.90                 | 2,231,252.21                |
| Skyline Equities Group LLC.                       |               | 199,861.23                  | -                   | -                          | -                | -                            | 199,861.23                  |
| Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA                |               | 36,167.51                   | 56,598.96           | -                          | -                | 84.83                        | 94,681.64                   |
| Larisa Lotización La Ribera S. A.                 |               | 24,105.97                   | -                   | -                          | -                | -                            | 24,105.97                   |
| Industria Nacional de Ensamblajes S. A. Innacensa |               | 2,416.70                    | -                   | -                          | -                | -                            | 2,416.70                    |
| Megatrexa S. A.                                   |               | 3,670.00                    | -                   | -                          | -                | -                            | 3,670.00                    |
| Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.             |               | 68,526.76                   | 41,145.18           | 19,800.00                  | 1,067.03         | 2,322.28                     | 128,216.69                  |
| Lagosbooks S. A.                                  |               | 4,000.00                    | -                   | -                          | -                | -                            | 4,000.00                    |
| Yiroma S. A.                                      |               | -                           | 1,391.42            | -                          | -                | -                            | 1,391.42                    |
| Plaza Lagos Town Center                           |               | 10,613.11                   | 638.29              | -                          | 266.12           | -                            | 11,417.52                   |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>U.S.\$</b> | <b>2,557,703.06</b>         | <b>3,419,713.59</b> | <b>42,300.00</b>           | <b>33,705.61</b> | <b>3,139,166.01</b>          | <b>2,914,256.27</b>         |

La cuenta por cobrar con Talum S. A. por U.S.\$ 2,231,252.21, corresponde a prestación de servicios administrativos y préstamos de años anteriores para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la compañía. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías; sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

**PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS 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>CORTO PLAZO</u></b>                         |               | <b><u>31/12/2016</u></b>   | <b><u>PAGOS Y</u></b>   | <b><u>COMPRAS</u></b>    | <b><u>SALDO</u></b>        |
|                                                   |               |                            | <b><u>DÉBITOS</u></b>   | <b><u>/PRESTAMO</u></b>  | <b><u>31/12/2017</u></b>   |
| Industria Nacional de Ensamblajes S. A. Innacensa | U.S.\$        | 1,449.94                   | 1,449.94                | -                        | -                          |
| Agrícola Agroguayas S. A.                         |               | 151.54                     | -                       | -                        | 151.54                     |
| Bocksee S. A.                                     |               | 7,897.68                   | 7,897.68                | -                        | -                          |
| Digarda S. A.                                     |               | -                          |                         | 49,398.68                | 49,398.68                  |
| Impresiones Técnicas del Ecuador Tecniprint S. A. |               | 12,334.27                  | -                       | 2,176.93                 | 14,511.20                  |
| Plaza Lagos Town Center                           |               | 3,411.48                   | -                       | -                        | 3,411.48                   |
| Plaza Lagos Town Center II                        |               | 1,528.80                   | -                       | -                        | 1,528.80                   |
| Winelago S. A.                                    |               | 5,815.36                   | 2,860.33                | -                        | 2,955.03                   |
| Zertini S. A.                                     |               | 7,112.00                   | 7,112.00                | -                        | -                          |
| Lagoarte S. A.                                    |               | -                          |                         | 1.00                     | 1.00                       |
| Huindar S. A.                                     |               | 3,529.14                   | -                       | 7,000.00                 | 10,529.14                  |
| Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran           |               | 284,379.52                 | -                       | -                        | 284,379.52                 |
| Agrícola Batán S. A.                              |               | 6,849.96                   | -                       | -                        | 6,849.96                   |
| Fontespai S. A.                                   |               | 35,136.00                  | 428.82                  | -                        | 34,707.18                  |
| Compañía General de Comercio y Mandato S. A.      |               | 672,842.36                 | 8,000.00                | 102,938.70               | 767,781.06                 |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>U.S.\$</b> | <b><u>1,042,438.05</u></b> | <b><u>27,748.77</u></b> | <b><u>161,515.31</u></b> | <b><u>1,176,204.59</u></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

**8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

|                                                            | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2017</u></b> | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2016</u></b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Crédito tributario del presente ejercicio (nota 16) U.S.\$ | <u>34,775.15</u>                    | <u>25,895.27</u>                    |

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio 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.\$ 34,775.15. (nota 16)

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado, al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

| <u>CUENTAS</u>                        |        | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2016</u> | <u>ADICIONES</u>   | <u>BAJAS</u> | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2017</u> |
|---------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Edificios                             | U.S.\$ | 68,365.00                         | -                  | -            | 68,365.00                         |
| Instalaciones                         |        | 854,246.55                        | -                  | -            | 854,246.55                        |
| Muebles y enseres                     |        | 73,455.51                         | -                  | 625.00       | 72,830.51                         |
| Equipos de comunicación               |        | 7,633.60                          | -                  | -            | 7,633.60                          |
| Vehículos                             |        | 99,058.14                         | 5,253.10           | -            | 104,311.24                        |
| Equipos de computación<br>y software  |        | 12,725.85                         | 3,211.59           | 2,258.00     | 13,679.44                         |
|                                       |        | 1,115,484.65                      | 8,464.69           | 2,883.00     | 1,121,066.34                      |
| Menos:                                |        |                                   |                    |              |                                   |
| Depreciación acumulada                |        | 592,107.71                        | 118,909.52         | -2,883.00    | 708,134.23                        |
| Propiedades, planta y<br>equipo, neto | U.S.\$ | <u>523,376.94</u>                 | <u>-110,444.83</u> | -            | <u>412,932.11</u>                 |

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

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**10. INVERSIÓN A LARGO PLAZO**

Un resumen de inversiones a largo plazo al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

| <u>COMPAÑÍAS</u>  |               | <u>31 DICIEMBRE<br/>2017</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2016</u> |
|-------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| 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                         | -                            |
| Digarda S. A.     |               | 1.00                         | -                            |
| Bourget S. A.     |               | 1.00                         | 1.00                         |
| <b>TOTAL</b>      | <b>U.S.\$</b> | <b>11.00</b>                 | <b>9.00</b>                  |

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

Con fecha 30 de enero de 2017 PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A. adquirió una acción de valor nominal de U.S.\$ 1.00 en la entidad Digarda S.A.

Con fecha 31 de agosto de 2017 PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A. adquirió una acción de valor nominal de U.S.\$ 1.00 en la entidad Lagoarte S.A.

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**11. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

|                         |        | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2017</u></b> | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2016</u></b> |
|-------------------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Proveedores locales     | U.S.\$ | 54,590.32                           | 111,875.36                          |
| Anticipos de clientes   |        | 241,890.82                          | 230,140.16                          |
| Otras cuentas por pagar |        | 85,671.13                           | 69,626.88                           |
| Fairmore Holdings Inc.  |        | 8,411.12                            | 8,411.12                            |
|                         |        | <hr/>                               | <hr/>                               |
| TOTAL                   | U.S.\$ | <u>390,563.39</u>                   | <u>420,053.52</u>                   |

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**12. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

|                                                |        | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2016</u> | <u>DÉBITOS</u> | <u>CRÉDITOS</u> | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2017</u> |
|------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| Décimatercera remuneración                     | U.S.\$ | 6,966.98                          | 116,245.03     | 117,831.03      | 8,552.98                          |
| Décimacuarta remuneración                      |        | 18,642.65                         | 27,528.86      | 27,993.84       | 19,107.63                         |
| Vacaciones                                     |        | 115,976.65                        | 52,361.75      | 58,915.06       | 122,529.96                        |
| Fondo de reserva                               |        | 794.87                            | 115,292.88     | 114,983.04      | 485.03                            |
| Aporte patronal                                |        | 12,529.75                         | 142,721.07     | 157,656.65      | 27,465.33                         |
| IECE – SETEC                                   |        | 2,953.77                          | 11,665.44      | 14,139.50       | 5,427.83                          |
| Participación a trabajadores<br>(notas 2 y 16) |        | 24,915.46                         | 24,915.46      | 23,599.38       | 23,599.38                         |
| <hr/>                                          |        |                                   |                |                 |                                   |
| TOTAL                                          | U.S.\$ | 182,780.13                        | 490,730.49     | 515,118.50      | 207,168.14                        |

**13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

|                                                   |        | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2016</u> | <u>DÉBITOS</u> | <u>CRÉDITOS</u> | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2017</u> |
|---------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| Impuesto al valor agregado                        | U.S.\$ | 35,322.23                         | 440,588.75     | 464,263.03      | 58,996.51                         |
| Impuesto a la renta en relación<br>de dependencia |        | 11,977.17                         | 43,230.60      | 53,452.38       | 22,198.95                         |
| Retención en la fuente del<br>impuesto a la renta |        | 11,874.73                         | 31,021.25      | 25,008.23       | 5,861.71                          |
| Retención en la fuente del IVA                    |        | 27,489.56                         | 79,737.24      | 67,213.70       | 14,966.02                         |
| Impuesto a la renta causado<br>(nota 2 y 16)      |        | -                                 | 55,995.74      | 55,995.74       | -                                 |
| <hr/>                                             |        |                                   |                |                 |                                   |
| TOTAL                                             | U.S.\$ | 86,663.69                         | 660,573.58     | 665,933.05      | 102,023.19                        |

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

Notas a los Estados Financieros, continuación

**14. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO**

El movimiento de beneficios a empleados a largo plazo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, el saldo es el siguiente:

|                            |               | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2016</u> | <u>DÉBITOS</u>  | <u>CRÉDITOS</u>  | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2017</u> |
|----------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------|
| Jubilación patronal        | U.S.\$        | 345,580.87                        | -               | 13,147.32        | 358,728.19                        |
| Bonificación por desahucio |               | 158,747.64                        | 1,496.96        | 42,450.84        | 199,701.52                        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>U.S.\$</b> | <b>504,328.51</b>                 | <b>1,496.96</b> | <b>55,598.16</b> | <b>558,429.71</b>                 |

La provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio del año 2017 es U.S.\$ 13,147.32 y U.S.\$ 42,450.84 respectivamente, así mismo se canceló por salida de trabajadores la bonificación por desahucio el valor de U.S.\$ 1,496.96 ; la provisión se hizo tomando como base el Informe de Estudio Actuarial de Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" del ejercicio económico 2017.

**15. CAPITAL SOCIAL**

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

| <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</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

**16. PASIVO CONTINGENTE**

| <u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>                                           |        | <b>31 DICIEMBRE<br/>2017</b> | <b>31 DICIEMBRE<br/>2016</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta      | U.S.\$ | 157,329.23                   | 166,103.04                   |
| Menos:                                                                     |        |                              |                              |
| Participación a trabajadores (nota 12)                                     |        | 23,599.38                    | 24,915.46                    |
|                                                                            |        | <hr/> 133,729.85             | <hr/> 141,187.58             |
| Más:                                                                       |        |                              |                              |
| Gastos no deducibles locales                                               |        | 120,796.26                   | 117,776.70                   |
|                                                                            |        | <hr/> 254,526.11             | <hr/> 258,964.28             |
| Utilidad gravable                                                          |        | 254,526.11                   | 258,964.28                   |
| Porcentaje impuesto a la renta                                             |        | 22%                          | 22%                          |
| Impuesto a la renta causado                                                |        | <hr/> 55,995.74              | <hr/> 56,972.14              |
| Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente         |        | 40,941.04                    | 52,186.80                    |
| Rebaja del saldo del anticipo -- decreto ejecutivo No.210                  |        | <hr/> 16,376.42              | <hr/> -                      |
| Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado            |        | <hr/> 24,564.62              | <hr/> 52,186.80              |
| <hr/>                                                                      |        |                              |                              |
| Impuesto a la renta mínimo causado (nota 13)                               |        | 55,995.74                    | 56,972.14                    |
| Menos:                                                                     |        |                              |                              |
| Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 8) |        | 64,855.62                    | 80,110.76                    |
| Crédito tributario de años anteriores (nota 8)                             |        | <hr/> 25,895.27              | <hr/> 2,756.65               |
| Saldo a favor del contribuyente                                            | U.S.\$ | <hr/> -34,755.15             | <hr/> -25,895.27             |

Los registros contables de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio económico del año 2017. 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 BATÁN S. A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**17. EVENTO SUBSECUENTE**

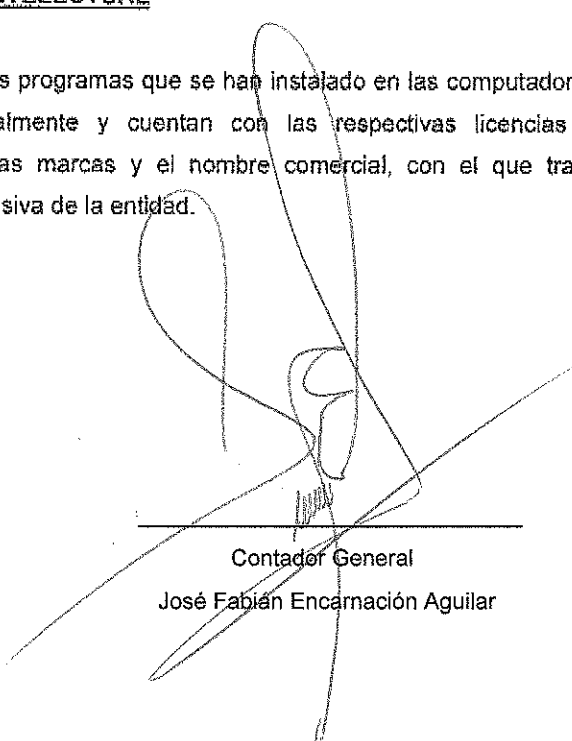
Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del informe de los auditores externos el 22 de marzo de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**18. 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 2017.

**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.



---

Contador General  
José Fabián Encarnación Aguilar