

PROBIMANTA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**APLICADOS A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACION FINANCIERA**

PROBIMANTA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

I N D I C E

INFORME Y OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CUMPLIMIENTO LEY REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - AUDITADO

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL - AUDITADO

FLUJO DE EECTIVO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Guayaquil, 12 de Abril del 2013

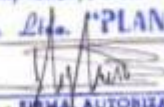
A los señores Accionistas de
PROBIMANTA S. A.

Hemos auditado los Estados Financieros de la Compañía **PROBIMANTA S. A.** Por el año terminado el **31 de Diciembre del 2012** y, con fecha 12 de Abril del 2013, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su Patrimonio y sus Flujos de Efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los Estados Financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de Estados Financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, *se distorsione significativamente la situación financiera*, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los Estados Financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el párrafo siguiente.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el **31 de Diciembre del 2012** que afecten significativamente los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas en las normas legales vigentes.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes los resultados por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y con normas prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Planificación, Análisis y Asesoría
Cia. Ltda. "PLANESEC"

PLANIFICACIÓN, ANÁLISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 - N° 227

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Mi examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto, y en adición para cumplir con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la Compañía **PROBIMANTA S. A.** como Agente de Retención, percepción y otras obligaciones como sujeto pasivo de obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo a Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas que incluyó sobre la base de pruebas selectivas, en el examen de las evidencias se pudo observar una razonabilidad, que la Compañía **PROBIMANTA S. A.** ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno en lo referente a sus obligaciones Tributarias al 31 de Diciembre del **2012**

Son registros Contables de la Compañía las declaraciones del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y sus pagos y créditos son saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las Disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

ATENTAMENTE,

Planificación, Análisis y Asesoría
Dra. Rosa "PLANESEC"


PLANIFICACIÓN, ANÁLISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 227

PROBIMANTA S.A.
ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ACTIVO	2011	2012	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	2.423.217,35	2.356.290,62	- 66.926,73
ACTIVO FIJO	3.430.388,48	5.585.092,15	2.154.703,67
OTROS ACTIVO	1.503.550,29	391.526,50	- 1.112.023,79
SUMAN	7.357.156,12	8.332.909,27	975.753,15

PASIVO	2011	2012	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	1.695.805,93	2.403.140,64	707.334,71
PASIVO DIFERIDO	5.602.769,82	5.744.457,41	141.687,59
PATRIMONIO NETO	58.580,37	185.311,22	126.730,85
SUMAN	7.357.156,12	8.332.909,27	975.753,15

PROBIMANTA S.A.

ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	PERIODAS ACUMULADAS	UTILIDAD AÑO ANTERIOR	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/11	800,00	400,00	1.121,16	54.153,91		2.105,30		58.580,37
MOV/ AÑO 2012	-	-		1.158,76		2.105,30	127.677,37	128.730,85
SALDO AL 31/12/12	800,00	400,00	1.121,16	55.312,69	-	-	127.677,37	185.311,22

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO DE PROBIMANTA S. A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

PROBIMANTA S. A. es una Compañía Constituida en la ciudad de Manta, y su principal Actividad es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles, fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 12 de Julio del 2005, iniciado sus actividades en el año 2005.

PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

Los Registros Contables están expresados en dólares a partir del 1 de abril del 2000 y de conformidad con los principios contables del Ecuador, utilizados en la preparación de los Estados Financieros A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizados.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA " NIIF " La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de Septiembre del mismo año y amparado en el artículo 294 de la Ley de Compañías, aprobó la adopción de la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determinó su aplicación para los estados Financieros a partir del año 2010. El 20 de Noviembre del 2008 mediante Resolución 08.G.DSC.010, establece el cronograma de implementación de las NIIF. El cronograma de aplicación termina en el año 2012.

ACTIVO

FONDOS DISPONIBLES

CAJA BANCOS

\$ 28.404,30

La cuenta Caja y Banco cuyos recursos de acelerada rotación van en función del giro del negocio. Los saldos Bancarios son conciliados mensualmente con los respectivos Estados de Cuenta cuyas transacciones pendientes son registrados en libros oportunamente a efectos de poseer los saldos reales del mes, de igual manera las transacciones son registradas en base de los respectivos comprobantes de ingresos y egresos.

Al 31 de Diciembre del 2012 el saldo fue:

Banco Pichincha	\$ 15.631,35
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	\$ 12.772,95
S U M A N:	\$ 28.404,30

INVERSIONES A CORTO PLAZO	\$ 4.646,04
Inversiones Corrientes	\$ 4.646,04

Las Inversiones se las realizan a Corto plazo de las disponibilidades que posee la Compañía por el giro mismo del negocio, este rubro representa el 0,05 % del total del activo. Valores que se los viene manejando de manera adecuada.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR **\$ 1.088.861,70**

El valor exigible de esta Cuenta, está conformada básicamente la Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados y representan el 13.07 % del total del Activo y se descompone de la siguiente manera:

Ctas. Y Documentos por Cobrar Clientes	\$ 1.088.861,70
--	-----------------

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR **\$ 1.202.625,05**

Relacionados	\$ 995.599,33
No Relacionados	\$ 207.025,72

Es un rubro muy importante dentro del Activo, y mantiene una rotación acelerada dentro del Capital de Trabajo son valores que tiene el carácter transitorio pudiendo tener en algún momento un alto grado de representatividades el sector corriente, sin que esto signifique riesgo alguno para la Empresa.

CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (I. RENTA E IVA) **\$ 31.753,53**

Crédito Tributario IVA	\$ 77,73
Crédito Tributario I. Renta	\$ 31.675,80

El saldo de estas cuentas, corresponden a valores que han sido pagados como Anticipo del Impuesto a la Renta del presente ejercicio, así como IVA pagado de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno estos valores se rebajan del cálculo del Impuesto a la Renta al final del ejercicio económico o se compensan en el otro caso.

ACTIVO FIJO**\$ 5.585.092,15**

	AÑO 2011	AÑO 2012
MUEBLES Y ENSERES	\$ 14.344,84	\$ 15.416,27
MAQUI, EQUIPOS E INSTALACION	\$ 1.071,43	\$ - 0 -
EQUIPOS DE COMPUTACION	\$ 4.855,93	\$ 5.994,32
VEHICULOS	\$ 13.100,00	\$ 13.100,00
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ (266,67)	\$ (6.426,15)
TERRENO		\$ 767.577,26
OBRAS EN PROCESO	\$ 3.397.82,95	\$ 4.789.430,45

Estos valores están contabilizados al costo de adquisición y con los respectivos ajustes de ley y depreciados aplicando el método de línea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo fijo manteniendo la consistencia con periodos anteriores, en la actualidad estos Activos representan el 67,02 % del total del Activo, y su incremento con respecto al ejercicio anterior se debe a las nuevas adquisiciones del ejercicio.

CUENT. Y DOCU. POR COBRAR L. PLAZO**\$ 391.526,50**

Clientes No Relacionados \$ 391.526,50

Este valor corresponde a una Inversión realizada a Largo Plazo al adquirir en Fideicomiso varias propiedades para la construcción de viviendas, ubicadas en la Provincia de Manabí, Cantón Montecristi donde se está realizando la Urbanización **CIELITO LINDO**, inversión que esta siendo recuperada a medida que se vayan vendiendo las viviendas, este rubro representa el 4,70 %

PASIVO**PASIVO CORRIENTE****\$ 2.403.140,64**

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	\$ 219.088,97
CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS	\$ 273.349,10
OTRA CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	\$ 1.459.712,39
OTRA CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS	\$ 412.831,60
OBLIGACIONES PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 22.531,89
PROVISIONES	\$ 14.626,69

Estos pasivos corresponden primero, a deudas contraídas con varios proveedores Relacionados y No Relacionados corto plazo, los mismos que son honrados oportunamente de acuerdo a la liquidez de la Empresa para no causar desequilibrio, este rubro representa el 29,49 % del total del Pasivo y Patrimonio.

En segundo lugar, son Obligaciones por Pagar a Empleados por las Utilidades del periodo y son honradas de acuerdo a la liquidez de la Empresa para no causar desequilibrio, y en tercer lugar se aprovisionan los beneficios Sociales de los Empleados.

PASIVOS NO CORRIENTES **\$ 5.744.457,41**

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES L. PLAZO

<i>Proveedores Locales</i>	<i>\$ 157.499,56</i>	
Proveedores No relacionados Locales	<u>\$ 40.022,56</u>	\$ 97.522,12
 Prestamo BEV	 \$ 2.962.776,68	
Bonos MIDUVI	\$ 1.440.000,00	
BANCO COFIEC	\$ 1.104.158,61	
Bonos MIDUVI asignado	<u>\$ 40.000,00</u>	\$ 5.546.935,29

En primer lugar son deudas contraídas con proveedores locales, relacionados y No relacionados, por concepto de compras de Materiales para la Construcción que se vienen utilizando de manera parcial según la obra que se va realizando.

En segundo lugar el Rubro de mayor significación corresponde a la **Cuenta por Pagar con Instituciones Financieras** por \$ 5.546.935,29, que significa el 68,00 % del total del Pasivo

PATRIMONIO **\$ 185.311,22**

Capital	\$ 800,00
Reserva Legal	\$ 400,00
Otras Reservas	\$ 1.121,16
Utilidades No Distribuidas	\$ 55.312,69
Utilidad presente Ejercicio	<u>\$ 127.677,37</u>

En este rubro se establece un Capital de \$ 800.00 para el presente ejercicio, valor que va de acuerdo a lo exigido por la Superintendencia de Compañías.

La Reserva Legal y Otras Reservas se mantiene con el mismo valor de años anteriores por \$ 400,00 y \$ 1.121,16 respectivamente de la misma manera la Cuenta Utilidades Acumuladas de años anteriores por la cantidad de \$ 55.312,69 que fueron sumados con la utilidad del ejercicio anterior

El resultado Final del presente ejercicio arroja una utilidad de \$ 127.677,37 producto de los Ingresos y Egresos como lo establece el Estado de Pérdidas y Ganancias, considerando que en el ejercicio anterior obtuvo una utilidad de \$ 2.105,30 de esta manera se demuestra la solvencia de la Empresa..

HECHOS SUBSECUENTES

Al cierre del ejercicio se estableció una utilidad antes señalada debido al equilibrio entre los ingresos y los egresos de la siguiente manera:

TOTAL DE INGRESOS	\$ 1.336.527,22
(-) TOTAL DE GASTOS	\$ 1.186.318.06

UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 150.209,16
-------------------------------	----------------------

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros (al 31 de Diciembre del 2012), hasta el 12 de Abril del 2013 (fecha de nuestro informe), no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados de la Compañía.

Atentamente, *Planificación, Análisis y Asesoría*
Cia. Ltda. "PLANESEC"

FIRMA AUTORIZADA
PLANIFICACIÓN ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
AUDITOR EXTERNO
REG. NAC. No. SC-RNAE No. 227