

PROBIMANTA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 2013

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

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Guayaquil, 20 de Marzo del 2014

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 2013** y, con fecha 20 de Marzo del 2014, 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 Estados Evolutivos Financieros 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 2013** 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"



PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAE- 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 **2013**

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
Cia. Ltda. "PLANESEC"


PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAE- 2 N° 227

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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

\$ 284.042,32

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 2013 el saldo fue: \$ 284.042,32

INVERSIONES A CORTO PLAZO **\$ 70.000,00**
Inversiones Corrientes \$ 70.000,00

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 0.84 % del total del activo. Valores que se los viene manejando de manera adecuada.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR **\$ 8.375,79**

El valor exigible de esta Cuenta, está conformada básicamente la Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados y representan el 0.10 % del total del Activo. y se descompone de la siguiente manera:

Ctas. Y Documentos por Cobrar Clientes No relacionados \$ 8.375,79

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR **\$ 109.854,04**

Relacionados \$ 2.333,39
No Relacionados \$ 107.520,65

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) **\$ 39.491,10**

Crédito Tributario IVA \$ 4.775,72
Crédito Tributario I. Renta \$ 34.715,38

El saldo de estas cuentas, corresponde 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.

INVENTARIO DE OBRAS EN PRECESO

Inventario de Obras en Proceso **\$ 6.303.904,67**

El saldo de esta Cuenta por \$ 6.303.904,67 es la suma de todas las compras de Materiales, valor Mano de Obra y transporte, para la Construcción de las viviendas que se vienen construyendo en el Ejercicio, que una vez terminada se factura y se las venden.

<u>ACTIVO FIJO</u>	\$ 28.084,44
MUEBLES Y ENSERES	\$ 15.416,27
EQUIPOS DE COMPUTACION	\$ 5.994,32
VEHICULOS	\$ 13.100,00
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ (6.426,15)

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 0,33% del total del Activo, y su decrecimiento con respecto al ejercicio anterior se debe a su depreciación del ejercicio.

<u>CUENT. Y DOCU. POR COBRAR L. PLAZO</u>	\$ 1.484.845,36
Otras Ctas. Por Cobrar	\$ 761.176,49
Interese Diferidos	\$ 261.596,88
fideicomiso	<u>\$ 462.071,99</u>

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 17,83 %

PASIVO

<u>PASIVO CORRIENTE</u>	\$ 177.498,33
CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS	\$ 133.209,15
OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	\$ 20.195,14
PROVISIONES	<u>\$ 24.094,04</u>

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 2,32 % del total del Pasivo .

PASIVOS NO CORRIENTES \$ 7.481.265,70

OBLIGACIONES POR PAGAR INST. FINANCIERAS L. PLAZO

Préstamo BEV	\$ 2.984.876,68	
Bonos MIDUVI	\$ 1.110.000,00	
BANCO COFIEC	\$ 912.914,48	\$ 4.971.391,16

OTRAS CUENTAS Y DOC. POR PAGAR

Relacionados	\$ 2.483,10	
No relacionados	\$ 628.469,53	
Anticipo de Clientes	<u>\$ 1.878.921,91</u>	
SUMAN:	\$ 2.509.874,54	

En Segundo lugar el rubro de mayor significación corresponde a la Cuenta por Pagar con Instituciones Financieras por \$ 4.971.391,16 que significa el 64,91% del total del Pasivo

En Primer, son deudas contraídas con proveedores locales, relacionadas y no relacionadas por concepto de compras de materiales para la Construcción, que se viene utilizando de manera parcial según la Obra que se va realizando, el valor de mayor significación en este rubro es Anticipo de Clientes para Compras de viviendas.

PATRIMONIO \$ 669.833,69

Capital	\$ 800,00	
Capitalización	\$ 349.200,00	
Reserva Legal	\$ 400,00	
Otras Reservas	\$ 1.121,16	
Utilidades No Distribuidas	\$ 147.869,77	
Utilidad presente Ejercicio	<u>\$ 170.442,76</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 \$ 147.869,77 que fueron sumados con la utilidad del ejercicio anterior

El resultado Final del presente ejercicio arroja una utilidad de \$ 170.442,76 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 \$ 127.677,37 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	\$ 1.548.893,50
(-) TOTAL DE COSTO GASTOS	\$ 1.378.450,74
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 170.442,76

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros (DEL 01 de Enero del 2013 , hasta el 31 de Diciembre del 2013) y con fecha 20 de Marzo del 2014 (fecha de nuestro informe), no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados de la Compañía.

Atentamente,

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

al Bausku

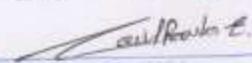
PLANIFICACION ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
AUDITOR EXTERNO
REG. NAC. No. SC-RNAE No. 227

PROBIMANTA S. A.
ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ACTIVO	2012	2013	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	2.356.290,62	6.815.667,92	4.459.377,30
ACTIVO FIJO	28.084,44	28.084,44	-
ACTIVO DIFERIDO	5.948.534,21	1.484.845,36	-
SUMAN	8.332.909,27	8.328.597,72	-

PASIVO	2012	2013	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	2.403.140,64	177.498,33	2.225.642,31
PASIVO NO CORRIENTE	5.744.457,41	7.481.285,70	-
PATRIMONIO NETO	185.311,22	669.833,69	-
SUMAN	8.332.909,27	8.328.597,72	4.311,55

Pl. de Auditoría, Análisis y Asesoría
Cia. Ltda. "PLANESEC"


PLANESEC CIA. LTDA.
AUDITOR EXTERNO

PROBIMANTA S. A.
ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

PERIODO	CAPITAL	APORTE CAPITALIZACION	RESERVA DE LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	UTILIDAD DEL AÑO ANTERIOR	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/2011	800,00	-	400,00	1.121,16	56.312,59	127.677,37		185.311,22
MOV. AÑO 2012		349.200,00		-	92.557,08	127.677,37	179.442,76	484.332,47
SALDO AL 31/12/12	800,00	349.200,00	400,00	1.121,16	147.869,77	-	179.442,76	669.033,69

Planesec CIA LTDA
Bo. Ltda. PLANESSEC

Plan Sec CIA LTDA
PLANESSEC CIA LTDA.
 AUDITOR EXTERNO



Guayaquil 20 de marzo del 2014

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Como Representante Legal de la compañía PROBIMANTA S.A le hacemos conocer que hemos designado a la Compañía Planificación Análisis y Asesoría Cía Ltda. PLANESEC cuyo Reg. Nac. Es No. SC-RNAE - 2 - No.227, mediante contrato de Prestación de Servicios, con fecha 20 de Marzo del 2014 para que efectúe la revisión de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2013 y que emita su informe de Auditoria Externa sobre dichos Estados Financieros.

Por lo expuesto sírvase encontrar un ejemplar del Contrato de Auditoria Externa.

Atentamente,


PROBIMANTA S.A.

Firma Autorizada
PROBIMANTA S.A
JOSE DAVILA MARIN
GERENTE GENERAL

PROBIMANTA GUAYAQUIL EDIF. TORRES DEL NORTE TORRE B
Oficina 806 Piso #8-Av. Miguel H. Alcivar Mz 506 V#1
E-mail: probimanta.s.a@gmail.com
Telf: Gye: 042-687080/042-687081 Manta: 052-628696 / 052-625304
Celular:0994565049