

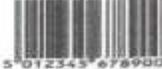
**ENTERPRISE GLOBAL ®**

*Todo en Auditoría, desde 1992*



**DE: WASHINGTON JAVIER VALLEJO QUIÑÓNEZ**  
Calificado Auditor Externo e Interno según RESOLUCION No. SEPS-IZ5-DZSFP-2014-00030 y 2588  
Calificado Auditor Externo por SCVS Según RNAE 2- No.635 Y Licencia Profesional No. 10.96821

CÓDIGO EN USO



IAE-SCVS-2014-PRMTA-24-EG

**Informe del Auditor Independiente**  
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014

---

**PROBIMANTA S.A.**  
R.U.C del Cliente: 1391733798001

Parque Industrial INMACOMSA Km. 8.5 Vía a Daule - Por la Cda. Florida Norte (Frente al escuarter de la Policía Nacional)  
Coop. Patria Nueva Mz. 355 Solar. 38 Whatsapp 0986590785 (Claro) 0989477673 Tino Oficina : 04-2-256816 (Movistar) 0958761429 Email:  
vallejo.javier.ecu@outlook.com  Auditoría Externa e Interna SCVS y SEPS Consultoría / Servicios Empresariales

Guayaquil - Ecuador

**ENTERPRISE GLOBAL®**

*Todo en Auditoría, desde 1992*



**DE: WASHINGTON JAVIER VALLEJO QUIÑONEZ**

Calificado Auditor Externo e Interno según RESOLUCION No. SEPS-IZS-DZSFP-2014-00030 y 2588  
Calificado Auditor Externo por SCVS Según RNAE 2- No.635 Y Licencia Profesional No. 10.96821

### **Índice:**

Informe del Auditor Independiente  
Estados Financieros Auditados  
Estados de Situación Financiera  
Estados de Resultado Integral  
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Estados de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

### **ABREVIATURAS UTILIZADAS:**

US\$	- Expresado en dólares Estadounidenses
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	- Comité de Interpretaciones Normas Internacionales de Información de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
IASB	- Consejo de Normas Internacionales de contabilidad
Compañía	- PROBIMANTA S.A.

Parque Industrial INMACOMSA Km. 8.5 Vía a Daule – Por la Cñda. Florida Norte (Frente al cuartel de la Policía Nacional)  
Coop. Patria Nueva Mz. 355 Solar. 38 Whatsapp 0986590785 (Claro) 0989477673 Tno Oficina : 04-2-256816 (Movistar) 0958761429 Email:  
vallejo.javier.ecu@outlook.com  Auditoría Externa e Interna SCVS y SEPS Consultoría / Servicios Empresariales  
Guayaquil – Ecuador

**ENTERPRISE GLOBAL** ®

*Todo en Auditoría, desde 1992*



DE: WASHINGTON JAVIER VALLEJO QUÍÑONEZ  
Calificado Auditor Externo e Interno según RESOLUCION No. SEPS-IZ5-DZSFP-2014-00030 y 2588  
Calificado Auditor Externo por SCVS Según RNAE 2- No.635 Y Licencia Profesional No. 10.96821

## **Informe del Auditor Externo Independiente**

A los Accionistas de:  
**PROBIMANTA S.A.**

**12 de Mayo del 2015**

### **Introducción**

He auditado los estados financieros adjuntos de **PROBIMANTA S.A.** que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

1. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de su control determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

2. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos que planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de



DE: WASHINGTON JAVIER VALLEJO QUIÑONEZ  
Calificado Auditor Externo e Interno según RESOLUCION No. SEPS-IZ5-DZSFP-2014-00030 y 2588  
Calificado Auditor Externo por SCVS Según RNAE 2- No.635 Y Licencia Profesional No. 10.96821

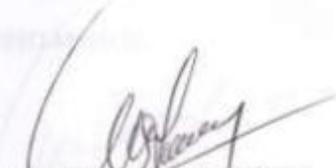
auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la

evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

**Opinión**

3. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **PROBIMANTA S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, y el resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

  
WASHINGTON JAVIER VALLEJO QUIÑONEZ  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
No. DE LICENCIA PROFESIONAL 10.968

RNAE # 2 NO. 635  
RUC: 0915406482001  
ENTERPRISE GLOBAL ES UN NOMBRE COMERCIAL USADO EN MI  
ACTIVIDAD ECONOMICA  
SOY PERSONA NATURAL NO OBLIGADA A LLEVAR  
CONTABILIDAD



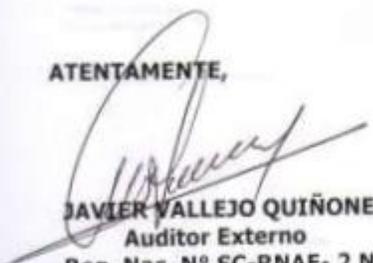
## CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

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 **2014**

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.

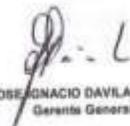
ATENTAMENTE,

  
**JAVIER VALLEJO QUIÑONEZ**  
Auditor Externo  
Reg. Nac. N° SC-RNAE- 2 N° 635



**PROBIMANTA SA**  
**BALANCE GENERAL - AUDITADO**  
 Al 31 de Diciembre del 2014

<b>ACTIVO</b>		<b>8,114,845.02</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja Bancos	290,753.77	
Inversiones corrientes	290,000.00	
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados	52,063.63	
otras Cuentas y Documentos por cobrar relacionados	315,632.60	
otras Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados	142,573.31	
Credito Tributario IVA	4,775.72	
Inventario de Obras en Proceso	<u>7,990,245.09</u>	
		<b>80,174.44</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>		
Muebles y Enseres	7,795.62	
Maquinarías y Equipos	7,620.89	
Equipo de Computacion	5,984.32	
Vehiculos	65,180.03	
Depreciacion activo fijo	<u>6,426.15</u>	
		<b>846,273.37</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>		
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados	2,288.05	
otras Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados	23,723.81	
Activos Financieros no corriente	<u>634,260.41</u>	
		<b>6,834,481.63</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>8,114,845.02</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Clas. Y Doc. Por Pagar relacionados Locales	126,844.20	
Otras Clas. Y Doc. Por Pagar relacionados Locales	152.21	
Impuesto a renta por pagar	7,432.65	
Participacion trabajadores	36,057.20	
Obligaciones con el IESS	10,935.89	
Obligaciones entidades corrientes	23,288.05	
Provisiones	<u>48,087.67</u>	
		<b>282,788.87</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>		
Obligaciones con inst. Financieras	5,259,596.00	
Otras Clas. Y Doc. Por Pagar Relacionados - Locales	4,808.52	
Otras Clas. Y Doc. Por Pagar No Relacionados - Locales	1,177,435.94	
Anticipos de Clientes	<u>1,280,861.34</u>	
		<b>7,817,322.80</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>7,817,322.80</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Suscrito o Asignado	800.00	
Aportes para futura capitalizacion	348,200.00	
reserva legal	400.00	
Reserva Facultativa	1,121.18	
Utilidad no distribuida	296,029.90	
Utilidad del Ejercicio	<u>108,832.80</u>	
		<b>764,378.88</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>8,114,845.02</b>

  
 JOSE IGNACIO DAVILA MARIN  
 Gerente General

  
 CONTADOR

**PROBIMANTA SA**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AUDITADO**  
**Ai 31 de Diciembre del 2014**

<b>INGRESOS</b>		<b>1.997.583,03</b>
Varias tarifa 0%	1.996.820,15	
Otras rentas	762,88	
<b>COSTOS y GASTOS</b>		<b>1.757.201,75</b>
compras netas locales de bienes	461.824,03	
inventario inicial de productos en proceso	779.686,76	
(-) inventario final de productos en proceso	- 889.424,83	
sueltos y salarios	108.904,39	
beneficios sociales	25.056,38	
aporte a la seguridad social	19.623,91	
honorarios profesionales	20.193,44	
Arrendamientos	11.901,77	
Mantenimiento y reparaciones	1.305,96	
combustibles y lubricantes	3.228,96	
Promocion y publicidad	16.654,85	
Suministros y materiales	2.722,27	
Transporte	339.806,10	
Comisiones	31.404,15	
Seguros y reaseguros	25.432,71	
Gastos de gestion	4.038,03	
Impuestos, contribuciones y otros	16.214,91	
Gasto de Viaje	-	
IVA que se carga al costo o gasto	9.248,60	
Depreciacion no acelerada	-	
Servicios publicos	-	
Otros servicios	371.707,78	
Otros bienes	189.671,62	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>240.381,28</b>
<b>15 % PARTICIPACION EMPLEADOS</b>		<b>36.057,19</b>
<b>MAS GASTOS NO DEDUCIBLES</b>		<b>11.590,86</b>
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>		<b>215.914,95</b>
<b>IMPUESTO CAUSADO</b>		<b>47.501,29</b>

  
**JOSE IGNACIO DAVILA MARIN**  
Gerente General

  
**CONTADOR**

**PROBIMANTA S. A.**  
**ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

PERIODO	CAPITAL	APORTE CAPITALIZACION	RESERVA DE LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	UTILIDAD DEL AÑO ANTERIOR	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/2013	800.00	349,200.00	400.00	1,121.16	147,869.77	170,442.76		669,833.69
MOV. AÑO 2014				-	108,157.13	170,442.76	166,822.80	94,537.17
SALDO AL 31/12/14	800.00	349,200.00	400.00	1,121.16	256,026.90	-	166,822.80	764,370.86

*P. L.*  
 GERENTE GENERAL

*[Signature]*  
 CONTADORA

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

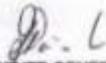
## PROBIMANTA S. A.

### ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ACTIVO	2013	2014	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	5.815.667,92 ✓	8.114.045,02 ✓	1.298.377,10
ACTIVO FLUO	28.084,44 ✓	80.174,44 ✓	52.090,00
ACTIVO DIFERIDO	1.484.845,36 ✓	660.272,37 ✓	824.572,99
<b>SUMAN</b>	<b>8.328.597,72</b>	<b>8.854.491,83</b>	<b>525.894,11</b> ✓

PASIVO	2013	2014	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	177.498,33 ✓	252.798,07 ✓	75.299,74
PASIVO NO CORRIENTE	7.481.265,70 ✓	7.837.322,90 ✓	356.057,20
PATRIMONIO NETO	669.833,69 ✓	764.370,86 ✓	94.537,17
<b>SUMAN</b>	<b>8.328.597,72</b>	<b>8.854.491,83</b>	<b>525.894,11</b> ✓

  
GERENTE GENERAL

  
CONTADOR

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

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 INFORMACIÓN FINANCIERA " NIIF "**  
La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 06.Q.ICL004 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**

**\$ 230.753,77✓**

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: \$ 230.753,77

**INVERSIONES A CORTO PLAZO** \$ 280.000,00 ✓  
Inversiones Corrientes \$ 280.000,00

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 3,16 % del total del activo.

Valores que se los viene manejando de manera adecuada.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR** \$ 52.063,63 ✓

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 \$ 52.063,63

**OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR** \$ 456.206,81 ✓

Relacionados \$ 313.633,50 ✓  
No Relacionados \$ 142.573,31 ✓

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 ( IVA )** \$ 4.775,72 ✓

Crédito Tributario IVA \$ 4.775,72  
El saldo de estas cuentas, corresponde al IVA pagado de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno estos valores se compensan en el siguiente mes.

**INVENTARIO DE OBRAS EN PROCESO**

**Inventario de Obras en Proceso** \$ 7.090.245,09 ✓  
El saldo de esta Cuenta por \$ 7.090.245,09 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.

**ACTIVO FIJO****\$ 80.174,44✓**

MUEBLES Y ENSERES	\$ 7.795,62✓
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	\$ 7.620,65✓
EQUIPOS DE COMPUTACION	\$ 5.994,32✓
VEHICULOS	\$ 65.190,00✓
(-) 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 **0,90 %** del total del Activo, y su leve crecimiento con respecto al ejercicio anterior se debe a las nuevas adquisiciones del ejercicio.

**CUENT. Y DOCU. POR COBRAR L. PLAZO****\$ 660.272,37✓**

Ctas. Por Cobrar No Relacionados	\$ 2.288,05✓
Otras Ctas. Por Cobrar No Relacionados	\$ 23.723,91✓
fideicomiso	\$ 634.260,41✓

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****PASIVO CORRIENTE****\$ 252.798,07✓**

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	\$ 126.844,20✓
OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	\$ 152,21✓
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	\$ 7.432,65✓
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 36.057,20✓
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 10.935,89✓
OBLIGACIONES EMITIDAS CORRIENTE	\$ 23.288,05✓
PROVISIONES	\$ 48.087,87✓

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****\$ 5.359.596,50****OBLIGACIONES POR PAGAR INST. FINANCIERAS L. PLAZO**

Préstamo BEV	\$ 2.702.486,66
Bonos MIDUVI	\$ 1.432.000,37
BANCO COFIEC	\$ 390.833,66
Préstamo BDE	<u>\$ 834.275,81</u>

**OTRAS CUENTAS Y DOC. POR PAGAR NO CORRIENTE**

Relacionados	\$ 4.609,52
No relacionados	\$ 1.177.455,54
Anticipo de Clientes	<u>\$ 1.295.661,34</u>
SUMAN:	\$ 2.477.726,40

En Primer lugar el rubro de mayor significación corresponde a la Cuenta por Pagar con Instituciones Financieras por \$ 5.359.596,50 que significa el 66,25% del total del Pasivo

En Segundo, 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****\$ 764.370,86**

Capital	\$ 800,00
Capitalización	\$ 349.200,00
Reserva Legal	\$ 400,00
Otras Reservas	\$ 1.121,16
Utilidades No Distribuidas	\$ 256.026,90
Utilidad presente Ejercicio	<u>\$ 156.822,80</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 \$ 256.026,90 que fueron sumados con la utilidad del ejercicio anterior

El resultado Final del presente ejercicio arroja una utilidad de \$ 156.822,80 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 \$ 170.442,76 de esta manera se demuestra la solvencia de la Empresa..

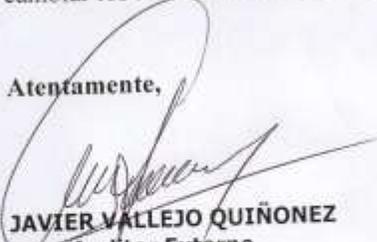
## HECHOS SUBSECUENTES

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	\$ 1.997.583,03✓
( - ) TOTAL DE COSTO GASTOS	\$ 1.757.201,75✓
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 240.381,28✓</b>

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros ( DEL 01 de Enero del 2014 , hasta el 31 de Diciembre del 2014 ) y con fecha 12 de Mayo del 2015 ( fecha de nuestro informe ), no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados de la Compañía.

Atentamente,

  
**JAVIER VALLEJO QUIÑONEZ**  
Auditor Externo  
Reg. Nac. N° SC-RNAE- 2 N° 635

