

PROBIMANTA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE

DEL 2015

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  
2015**

## **ÍNDICE**

**INFORME Y OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**CUMPLIMIENTO LEY REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - AUDITADO**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL - AUDITADO**

**ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Guayaquil, 16 de junio de 2016

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

1.- .- Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía PROBIMANTA S. A. al 31 de Diciembre del 2015 y los correspondientes Estado de Resultados, de Cambio de Patrimonio de los Accionistas y del Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoria. -

2.- Excepto por los indicados en el punto 4 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.

3.- La compañía lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y las políticas contables de la compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Resolucion No. 08. TG.DSG.010 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, publicada el 20 de Noviembre del 2008 adopta las Normas Internacionales de Informacion Financiera (NIIF) para las compañías, la misma que fue reformada con la Resolucion No. SC.O.ICI. CPAIFRS.11.01, que dice que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de Diciembre de cada año presente cifras iguales o superiores a las previstas al artículo primero de esta resolución, adoptaran por el ministerio de la ley NIIF COMPLETAS a partir del primero de Enero del año subsiguiente y establece el año 2011 como su periodo de transición . La compañía en el año 2015 no ha realizado ningún asiento contable de NIIF completa.

4.- El activo corriente se encuentra sobre valorado en \$ 8.694.50 (Cuenta Credito tributario impuesto renta) y \$ 16.577.74( Cuenta activo fijo por la no depreciación del año 2015) y por consiguiente la utilidad del ejercicio se encuentra sobrevalorada en esas cantidades. El pasivo se encuentra subvaluado en la cantidad de \$ 40.5841.43(cuenta Impuesto por pagar compañía),y sobrevalorado Utilidad presente ejercicio en esa misma cantidad.

5.- El 16 Abril del 2016, las provincias de Manabi y Esmeraldas sufrieron un sismo de magnitud 7.8 en la escala de RITCHIE. Al cierre de este informe, la Administración nos ha dado a conocer que las obras que se están construyendo no sufrieron algún deterioro, que están ubicadas en la urbanización CIELITO LINDO provincia de Manabi, cantón Montecristi.

En mi opinión, excepto por el punto 4, los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015, y los resultados de sus operaciones y los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Federación Nacional de Contadores, la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.



**JOSE DEL PEZO VERA**  
Auditor Externo  
Reg. Nac. N° SC-RNAE- 2 N° 384

Guayaquil, 16 de junio del 2016

## **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 Auditoria 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 **2015**.

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.

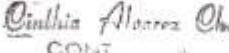
Guayaquil, 16 de junio de 2016

**PROBIMANTA S. A.**  
**BALANCE DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de Diciembre del 2015**

<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja - Bancos	232 849.42	8.353.426,78
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	559 110.36	
otras Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	391.172,20	
Credito Tributario IVA	4.775,72	
Credito Tributario Impuesto a la Renta	60.295,51	
Inventarios de obras en proceso	7.105.223,97	
<b>ACTIVO FIJO</b>		
Muebles y Enseres	15.416,27	50.174,44
Equipo de computación	5.984,33	
Vehículos	65.190,00	
( - ) Dep. Acum Propiedad, planta y equipos	-8.426,19	
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>		
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	251.185,64	502.023,94
otras Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	193.779,39	
otras Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	167.048,95	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>8.025.625,18</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Pagar no Relacionadas	190.624,60	355.758,02
Participación Trabajadores	30.333,32	
Obligaciones con el IESS	38.365,06	
otros pasivos corrientes con beneficios a empleados	7.403,07	
otras	91.031,47	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Pagar no Relacionadas	3.040.088,00	7.774.159,40
Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes	4.857,72	
Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes no relacionadas	20.790,84	
Obligaciones con instituciones financieras	4.708.452,92	
<b>PATRIMONIO</b>		
capital	350.000,00	895.077,06
Reserva Legal	400,00	
Reserva Fiscalfiscal	1.121,16	
Utilidades acumuladas	412.848,70	
Utilidad del Ejercicio	131.306,80	
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>8.025.625,18</b>

  
 SR. JOSE IGNACIO DAVILA MARIN  
 GERENTE GENERAL

  
 CINTHIA NARCISA ALVAREZ CHAMPAÑA  
 CONTADORA

  
 Cinthia Alvarez Ch.  
 CONT  
 Reg. Nac. 0.15285

**PROBIMANTA S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
Al 31 de Diciembre del 2015

<b>INGRESOS</b>	
Ventas-Gravadas con tarifa 0 %	3.059.613,00
otros	882,96
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3.064.296,00</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	
Inventario inicial de Bienes no producidos por el sujeto pasivo	8.333.126,25
(+) Inventario final de productos terminados	-7.105.223,57
Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones	1.227.202,68
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones	472.414,65
Aporte a la seguridad social (incluye fondo de reserva)	73.472,72
Honorarios profesionales y dietas	98.181,61
Arrendamiento Operativo	50.462,22
Mantenimiento y reparaciones	71.327,98
Gasto de viaje	14.673,18
Promoción y publicidad	21.188,12
Suministros y materiales	35.285,97
Transportes	14.033,10
Intereses Bancarios / Local	5.250,92
Seguros y reaseguros ( primas y cesiones )	378.741,32
Gastos de gestión	56.851,84
Impuestos, contribuciones y otras iva que se carga al gasto	20.384,09
otros	85.843,21
Servicios públicos	48.332,45
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>2.852.074,62</b>
Utilidad Bruta	202.221,44
15% participación empleados	30.333,22
otros gastos no deducibles	12.577,64
utilidad gravable	104.467,05
<b>IMPUESTO CAUSADO</b>	<b>49.601,43</b>

*J. I. D.*  
SR. JOSE IGNACIO DAVILA MARIN  
GERENTE GENERAL

*C. Alvarez*  
CINTHIA NARCISA ALVAREZ CHAMPAÑA  
CONTADORA

*C. Alvarez Ch.*  
CONT. C. «A»  
Reg. Nac. 0.15284

**PROBIMANTA S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

PERÍODO	CAPITAL	AVORTES CAPITALIZACION	RESERVA DE LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	UTILIDAD DEL AÑO ANTERIOR	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/2014	360.000	349.200,00	400,00	1.121,16	256.026,90	156.822,80	-	764.370,86
MENOS AÑO 2015	- 349.200,00	-	-	-	156.822,00	- 156.822,80	- 131.306,00	- 217.693,20
SALDO AL 31/12/15	360.000,00	-	400,00	1.121,16	412.849,70	-	131.306,00	895.677,56

*J. G. M.*  
SR. JOSE IGNACIO DAVILA MARIN  
GERENTE GENERAL

*C. N. Alvarez*  
CINTHIA NARCISA ALVAREZ CHAMPAN  
CONTADORA  
*C. Alvarez*  
CINTHIA Alvarez  
CONTA  
Frig. Falc. Q. 15285

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL  
EJERCICIO QUE SE MANTIENE AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO

**PROBIMANTA S. A.**

**ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

ACTIVO	2014	2015	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	8.114.045,02	6.353.426,78	-238.381,75
ACTIVO FIJO	80.174,44	80.174,44	-
ACTIVO DIFERIDO	660.272,37	592.023,94	-68.248,43
SUMA	8.854.491,83	9.025.625,16	171.133,33

PASIVO	2014	2015	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	252.798,07	355.758,02	-102.959,95
PASIVO NO CORRIENTE	7.837.322,90	7.774.189,48	-63.133,42
PATRIMONIO NETO	764.370,88	895.677,66	-131.306,80
SUMA	8.854.491,83	9.025.625,16	171.133,33

*J. N. M.*  
SR. JOSÉ IGNACIO DÁVILA MARRÓN  
GERENTE GENERAL

*C. Alvarez*  
CINTHIA NARCISA ALVAREZ CHAMAN  
CONTADORA

*Cintia Alvarez Ol*  
CONTADORA  
Reg. Nec. 0,15285

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

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 utilizado.

**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION 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**

<b>CAJA BANCOS</b>	<b>S 232.849,42</b>
--------------------	---------------------

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 2015 el saldo fue: \$ 232.849,42

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR** \$ 559.110,36

El valor exigible de esta Cuenta, está conformada básicamente la Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados y representan el 0,06 % del total del Activo, y se descompone de la siguiente manera:

Ctas. Y Documentos por Cobrar Clientes No relacionados \$ 559.110,36

**OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR** \$ 391.172,20

Relacionados \$ 391.172,20

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 representatividad el sector corriente, sin que esto signifique riesgo alguno para la Empresa.

**CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR** \$ 65.071,23

Crédito Tributario IVA \$ 4.775,72  
Crédito Tributario RET. FTE. \$ 60.295,51

El saldo de estas cuentas, corresponde al IVA pagado y valores retenidos en la fuente de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

**INVENTARIO DE OBRAS EN PRECESO**

Inventario de Obras en Proceso \$ 7.105.223,57

El saldo de esta Cuenta por \$ 7.105.223,57 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	\$ 15.416,27
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 linea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo fijo manteniendo la consistencia con períodos anteriores, en la actualidad estos Activos representan el 0,88 % del total del Activo, y su leve decrecimiento con respecto al ejercicio anterior.

**CUENT. Y DOCU. POR COBRAR L. PLAZO** \$ 592.023,94

Ctas. Por Cobrar No Relacionados	\$ 251.195,64
Otras Ctas. Por Cobrar Relacionados	\$ 153.779,35
Otras Ctas. Por Cobrar No Relacionados	<u>\$ 187.048,95</u>

Este valor corresponde a una Inversión realizada a Largo Plazo al adquirir varias propiedades para la construcción de viviendas, ubicadas en la Provincia de Manabí, Cantón Montecristí donde se está realizando la Urbanización **CIELITO LINDO**, inversión que está siendo recuperada a medida que se vallan vendiendo las viviendas, este rubro representa el 6,56 %

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE** \$ 355.758,02

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	\$ 190.624,60
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 30.333,22
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 36.365,66
OTROS PASIVOS CORRIENTES BENEFICIO A EMPLEADOS	\$ 7.403,07
OTROS	<u>\$ 91.031,47</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 4,37 % del total del Pasivo.

**PASIVOS NO CORRIENTES** \$ 7.774.189,48

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L. PLAZO**

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L. PLAZO	
Anticipo Vivienda	\$ 3.040.088,00

El rubro corresponde a los anticipos de vivienda que significa el 37,39% del total del Pasivo.

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

Accionistas	\$ 4.857,72
No relacionados	\$ 20.790,84
Obligacion inst. financiera	<u>\$ 4.708.452,92</u>
SUMAN:	\$ 4.734.101,48

#### **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Prestamo BEV	\$ 2.668.069,48
Bonos MIDUVI	\$ 1.146.000,00
Prestamo COFIEC	\$ 97.888,22
Prestamo BDE	<u>\$ 796.495,22</u>

El rubro de mayor significación corresponde a la Cuenta por Pagar con Instituciones Financieras por \$ 4.708.452,92 que significa el 57,91% 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.

<b>PATRIMONIO</b>		<b>\$ 895.677,66</b>
Capital	\$ 350.000,00	
Reserva Legal	\$ 400,00	
Otras Reservas	\$ 1.121,16	
Utilidades No Distribuidas	\$ 412.849,70	
Utilidad presente Ejercicio	<u>\$ 131.306,80</u>	

En este rubro se establece un Capital de \$ 350.000,00 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 \$ 412.849,70 que fueron sumados con la utilidad del ejercicio anterior.

El resultado Final del presente ejercicio arroja una utilidad de \$ 131.306,80 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 \$ 156.822,80 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:

<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>\$ 3.054.296,06</b>
<b>( - ) TOTAL DE COSTO GASTOS</b>	<b>\$ 2.852.074,62</b>

**UTILIDAD BRUTA DEL EJERCICIO \$ 202.221,44**

Este valor corresponde a la utilidad Bruta, antes del cálculo de los trabajadores y el Impuesto a la Renta.

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros (Del 01 de Enero del 2015, hasta el 31 de Diciembre del 2015) y con fecha 29 de abril de 2016 (fecha de nuestro informe), no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados de la Compañía.

Guayaquil, 24 de mayo de 2016