

**INMOPROVIVAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2012**

---

**MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2012**

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral:	4
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo:	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de  
Inmoprovival S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmoprovival S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

La gerencia 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 del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo 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 de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

***Opinión***

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmoprovival S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

***Asuntos de énfasis***

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, los que fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron sus informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 21 de mayo del 2012 y 6 de abril del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Quito Mayo 31, 2013  
RNAE No. 841



Gustavo Cárdenas  
Licencia. 17-3893

**INMOPROVIVAL S.A.**

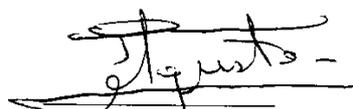
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Diciembre 31, 2012</u></b>	<b><u>Enero 1, 2011</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	51	2	4
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1.316	2.482	3.955
Inventarios	7	1.453	2.539	272
Activos por impuestos corrientes	11	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>17</u>
Total activos corrientes		<u>2.831</u>	<u>5.034</u>	<u>4.248</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Propiedades, planta y equipo	9	16	25	57
Otros activos	8	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>65</u>
Total activos no corrientes		<u>16</u>	<u>32</u>	<u>122</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2.847</u>	<u>5.066</u>	<u>4.370</u>



Lucía Sánchez  
Gerente General

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b>
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos		-	(32)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	(1.720)	(1.507)
Pasivos por impuestos corrientes	11	(16)	(12)
Obligaciones acumuladas	13	(43)	(30)
Total pasivos corrientes		<u>(1.779)</u>	<u>(1.581)</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	14	(259)	(964)
Anticipo de clientes	15	(617)	(2.282)
Total pasivos no corrientes		<u>(876)</u>	<u>(3.246)</u>
Total pasivos		<u>(2.655)</u>	<u>(4.827)</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	17	(2)	(2)
Reserva legal		(1)	-
Utilidades retenidas		(189)	(237)
Total patrimonio		<u>(192)</u>	<u>(354)</u>
<b>TOTAL</b>		<u>(2.847)</u>	<u>(5.066)</u>

  
 Jaime Castillo  
 Contador General

**INMOPROVIVAL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
INGRESOS	18	(4.924)	(3.739)
COSTO DE VENTAS	19	<u>4.509</u>	<u>3.400</u>
MARGEN BRUTO		(415)	(339)
Otras ganancias y pérdidas		(64)	(53)
Gastos de ventas	19	55	66
Gastos de administración	19	187	90
Otros gastos	19	<u>101</u>	<u>2</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(136)</u>	<u>(234)</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente			
Diferido		<u>26</u>	<u>19</u>
Total		<u>26</u>	<u>19</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>(110)</u>	<u>(215)</u>

Lucía Sánchez  
Gerente General

Jaime Castillo  
Contador General

**INMOPROVIVAL S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Saldos al 31 de diciembre del 2010	(2)	-	(352)	(354)
Utilidad (pérdida) del año	-	-	(215)	(215)
Ajustes NIIF	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>330</u>	<u>330</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	(2)	-	(237)	(239)
Utilidad (pérdida) del año	-	-	110	110
Transferencia	-	(1)	1	-
Ajustes NIIF	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(63)</u>	<u>(63)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(189)</u>	<u>(192)</u>

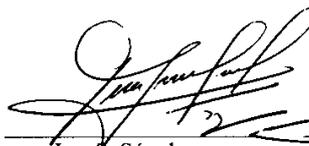
Lucía Sánchez  
Gerente General

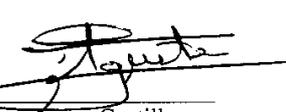
Jaime Castillo  
Contador General

**INMOPROVIVAL S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes		6.097	5.270
Pagos a proveedores y a empleados		(4.114)	(5.922)
Otros ingresos (gastos), netos		(37)	51
Participación trabajadores		(10)	9
Impuesto a la renta corriente		(26)	(19)
Obligaciones a largo plazo		(1.665)	952
Activos por impuestos corrientes		<u>4</u>	<u>(6)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>249</u>	<u>335</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Incremento de activos financieros		<u>(11)</u>	<u>(27)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(11)</u>	<u>(27)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Incremento (decremento) en obligaciones por pagar a bancos		(32)	20
Incremento (decremento) proveniente de NIIF		<u>(157)</u>	<u>(330)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(189)</u>	<u>(310)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>			
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		49	(2)
Saldos al comienzo del año		<u>2</u>	<u>4</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>51</u>	<u>2</u>

  
Luca Sánchez  
Gerente General

  
Jaime Castillo  
Contador General

## **INMOPROVIVAL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

El 15 de julio de 2008 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.08.Q.IJ.002622 se aprueba la constitución de la Compañía INMOPROVIVAL S.A.

El Objeto social de la Compañía es la construcción de viviendas, elaboración de prefabricados, importación y exportación, venta de materiales de construcción compra ventas de muebles e inmuebles, servicios de diseño planificación y construcción, mantenimiento de edificios y demás servicios relacionados con las construcción.

Desde que inicio la compañía se han efectuado proyectos inmobiliarios que se presentan a continuación:

Proyecto	Tipo de Proyecto	Estado
Angela	26 Casas	Concluido
La fe	22 Casas	Concluido
Santa Luz	19 Casas	Concluido
San Francisco I	22 Casas	Concluido
San Francisco I	5 departamentos	Concluido
San Francisco II	31 casas	Vigente
Santa luz II	50 casas	Vigente

El margen promedio resultado de los proyectos inmobiliarios de la compañía da un aproximado del 20%.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOPROVIVAL S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 21 de mayo del 2012 y 6 de abril del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de*

*Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 **Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOPROVIVAL S.A. y de las compañías consolidadas comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.3 **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4 **Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El Inventario comprende todos aquellos artículos, materiales, suministros, productos y recursos renovables y no renovables para ser utilizados en procesos de transformación, consumo, alquiler o venta de las actividades propias del giro ordinario de los negocios de la Compañía. Se incorporan entre otras las siguientes cuentas:
  - 2.4.1 **Inventario de Materiales Para la Construcción** - Registra el valor de los elementos básicos adquiridos localmente para uso en el proceso de construcción de viviendas principal giro del negocio.
  - 2.4.2 **Construcciones en Proceso** - Registra el valor de los costos acumulativos de las construcciones en curso, incluye Materiales. Mano de Obra y Costos Indirectos de Construcción, que serán mantenidos en esta cuenta hasta que las casas o departamentos construidos estén totalmente terminados.
  - 2.4.3 **Inventario Productos terminados** - Una vez que las casas y departamentos están totalmente terminadas son registradas en esta cuenta hasta su facturación y transferencia de dominio de los inmuebles.
- 2.5 **Propiedades, planta y equipo**
  - 2.5.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Maquinaria y equipo	10

**2.5.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.6 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

**2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

**2.8 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.8.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.8.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.8.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.9 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.9.1 Garantías** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Compañía.

## **2.10 Beneficios a empleados**

**2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

**2.10.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.11 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.11.1 La Compañía como arrendatario** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.12 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.12.1 Venta de bienes** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.12.2 Prestación de servicios** - Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada período;
- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,

- Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

**2.13 Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.14 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

**2.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.15.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.15.2 Pasivos por contratos de garantía financiera** - Se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

- el importe determinado de acuerdo con la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*; y
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios

**2.15.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.15.4 Instrumentos de patrimonio** - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - *Nota: Las entidades están obligadas a revelar en sus estados financieros el impacto potencial de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas. Las revelaciones incluidas a continuación reflejan una fecha de corte de 30 de septiembre del 2012. El impacto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB después del 30 de septiembre del 2012, pero antes de que los estados financieros sean publicados también deben ser consideradas y reveladas.*

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo

dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF

### **3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía y sus subsidiarias**

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Inmoprovival S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### **3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía y sus subsidiarias**

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Inmoprovival S.A. para la medición de las partidas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF

**3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -**  
Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.:

**3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

	Diciembre 31, <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	82	25
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción	<u>157</u>	<u>329</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>239</u>	<u>354</u>

**3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011**

(en miles de U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	58
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción <b>(1)</b>	<u>157</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>215</u>

**a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:**

**(1) Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción:** Según las NIIF las Construcciones en Proceso que mantiene la Compañía en ejecución, obedece a contratos de construcción basados en la política de la NIC para las PYMES, los contratos de construcción que puedan estimarse con fiabilidad, la

Compañía reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa.

### 3.3.3 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012

	Diciembre 31, <u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2012</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	239	82
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción	<u>(47)</u>	<u>157</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>129</u>	<u>239</u>

### 3.3.4 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2012

(en miles de U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	(1)
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción (1)	<u>111</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>110</u>

#### b) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

(2) **Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción:** Según las NIIF las Construcciones en Proceso que mantiene la Compañía en ejecución, obedece a contratos de construcción basados en la política de la NIC para las PYMES, los contratos de construcción que puedan estimarse con fiabilidad, la Compañía reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración dlla Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 4.1 *Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 4.2 *Provisiones para obligaciones por beneficios definidos*** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

- 4.3 *Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo*** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

- 4.4 *Impuesto a la renta diferido*** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

- 4.5 *Valuación de los instrumentos financieros*** - Como se describe en la Nota 23.4.1, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros

La Nota 23.4.3 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Caja General	1	1	3
Banco del Pacífico	1	1	1
Pichincha Cte. 34054555-04	<u>49</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>51</u></u>	<u><u>2</u></u>	<u><u>4</u></u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes locales	1.308	2.419	3.946
Compañías relacionadas:	<u>-</u>	<u>58</u>	<u>1</u>
Subtotal	1.308	2.419	3.946
Otras cuentas por cobrar:			
Empleados	9	2	6
Otros	<u>(1)</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Total	<u><u>1.316</u></u>	<u><u>2.482</u></u>	<u><u>3.955</u></u>

Al 31 de diciembre de 2012 no se presentaron movimientos en la provisión para cuentas dudosas, la compañía no constituye la misma debido a que no posee riesgo de cartera hasta la fecha de emisión del presente informe.

## 7. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		

Proyectos en proceso (a)	576	1.267	(855)
Costos Indirectos en Proyectos	273	733	508
Terrenos Proyectos	588	515	608
Materiales	<u>16</u>	<u>24</u>	<u>11</u>
Total	<u>1.453</u>	<u>2.539</u>	<u>272</u>

(a) En los proyectos en proceso, se incluye terrenos que fueron adquiridos para los proyectos “San Francisco I”, “San Francisco II”, y “Santa Luz II” con un total de 81 casas. Al 31 de diciembre de 2012, San Francisco II se encuentra en un 55% de avance y culminará en el año 2014.

El movimiento de inventarios es como sigue:

(+) Inventario Inicial	2
(-) Adiciones	<u>1.558</u>
(=) Disponible para la venta	1.590
(-) Costo de Venta 2011	<u>(137)</u>
(=) Inventario Final	(1,453)

## 8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no posee otros activos, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 que incluyen US\$7 mil y US\$65 respectivamente que corresponden principalmente a amortizaciones y seguros.

## 9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo o valuación	20	35	69
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(4)</u>	<u>(10)</u>	<u>(12)</u>
Total	<u>16</u>	<u>25</u>	<u>57</u>
<i>Clasificación:</i>			
Maquinaria y Equipo	4	-	-
Vehículos	4	3	3
Muebles y Enseres	11	5	4
Equipo de Oficina	-	26	61
Equipo de Computo	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>20</u>	<u>35</u>	<u>69</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Maquinaria y Equipo	Equipo de Oficina	Muebles y Enseres	Vehículos	Equipo de Computo	<u>Total</u>
<i>Costo o valuación</i>						
Saldos al 31 de diciembre del 2010	-	61	4	3	1	69
Adquisiciones	-	26	1	-	-	27
Ventas	-	<u>(61)</u>	=	=	=	<u>(61)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	-	26	5	3	1	35
Adquisiciones	4	-	6	1	-	11
Ventas y Bajas	-	<u>(26)</u>	=	=	=	<u>(26)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>4</u>	<u>=</u>	<u>11</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>20</u>

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>			
Proveedores locales	(80)	(81)	(51)
Proveedores varios:	<u>(40)</u>	<u>(65)</u>	<u>(56)</u>
Subtotal	(120)	(146)	(107)
<i>Otras cuentas por pagar:</i>			
Accionistas	(55)	(249)	(252)
Otras cuentas por pagar a compañías relacionadas	(1.433)	(1.037)	(997)
Otros	<u>(112)</u>	<u>(75)</u>	<u>(25)</u>
Total	<u>(1.720)</u>	<u>(1.507)</u>	<u>(1.381)</u>

## 11. IMPUESTOS

**11.1** *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos por impuesto corriente:</i>			
Anticipo de Impuesto a la Renta	-	-	8
Credito Tributario Plusvalia	-	2	-
Iva Crédito Tributario	10	8	9
Retenciones IVA	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Total	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>17</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto a la renta por pagar	-	-	(9)
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y retenciones	(15)	(9)	(3)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>	<u>(6)</u>
Total	<u>(16)</u>	<u>(12)</u>	<u>(18)</u>

**11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	25	77
Gastos no deducibles	<u>24</u>	<u>2</u>
Utilidad gravable	<u>49</u>	<u>79</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>26</u>	<u>19</u>
Anticipo calculado (2)	<u>33</u>	<u>27</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$33mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$26 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$26 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión.

**11.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	-	-
Provisión del año	26	19
Pagos efectuados	<u>(26)</u>	<u>(19)</u>
Saldos al fin del año	—	—

**Pagos Efectuados** - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente.

#### **11.4 Aspectos Tributarios**

**Código Orgánico de la Producción**<sup>1</sup> - Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23% respectivamente.<sup>2</sup>

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado**<sup>3</sup> - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

## **12 PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones ha sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

## **13 OBLIGACIONES ACUMULADAS**

<sup>1</sup> Incluir únicamente los efectos aplicables a la Compañía.

<sup>2</sup> Incluir la tasa utilizada para la medición de los impuestos diferidos del año 2012 considerando las tasas en las que se esperen vayan a revertirse las diferencias temporarias.

<sup>3</sup> Incluir únicamente los efectos aplicables a la Compañía.

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Participación a trabajadores	(4)	(14)	(5)
Beneficios sociales	(30)	(11)	(15)
Otras provisiones	<u>(9)</u>	<u>(5)</u>	<u>(2)</u>
Total	<u>(43)</u>	<u>(30)</u>	<u>(22)</u>

**13.1** *Participación a Trabajadores* - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	14	5
Provisión del año	4	14
Pagos efectuados	<u>(14)</u>	<u>(5)</u>
Saldos al fin del año	<u>4</u>	<u>14</u>

## 14 PRÉSTAMOS

	<u>... Diciembre 31,...</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 900 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,59%	36		101
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 90 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,20%	80		-
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 180 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 9,96%	419		-
Préstamos en el Banco del Pichincha con vencimiento en 360 días y que devenga una tasa de interés nominal	102		-

anual del 11,20%			
Préstamos en el Banco del Pichincha con vencimiento en 350 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,89%		148	-
Préstamos en el Banco del Pichincha con vencimiento en 201 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 5,44%	24	180	-
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 214 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 9,66%		-	100
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 360 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 11,47%		-	100
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 302 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 8,32%		-	100
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 426 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 6,93%		-	116
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 236 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 6,50%		-	50
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 367 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 5,14%		-	118
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 476 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 12,86%		-	200
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 405 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,97%		-	200
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 368 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 9,11%		-	100
Préstamos en el Banco Pichincha con vencimiento en 365 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 11,20%	61		
Renovación de préstamos en el Banco Internacional			

y que devenga una tasa de interés nominal anual del 11,23%	174		
Intereses generados por las obligaciones adquiridas	-	-	68
Total obligaciones por pagar a bancos	<u>259</u>	<u>964</u>	<u>1,253</u>

## 15 ANTICIPO DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, corresponden a los anticipos recibidos de los clientes para la adquisición de bienes inmuebles que la Compañía se encuentra en procesos de producción, estos anticipos se liquidaran en el momento en el que se encuentren completamente legalizadas las transferencias de dominio a favor de los clientes, se presenta un detalle como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Angela	3	118	366
Lafe	-	610	327
San Francisco 1	328	1127	122
San Francisco 2	146	104	-
Santa Luz 1	231	375	14
Santa Luz 2	277	-	-
Madrigal Del Sol	373	-	-
Reclasificaciones y ajustes	<u>(741)</u>	<u>(52)</u>	<u>501</u>
Total	<u>617</u>	<u>2.282</u>	<u>1.330</u>

## 16 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**16.1** *Gestión de riesgos financieros* - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de Finanzas Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**16.1.1** *Riesgo en las tasas de interés* - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que las Compañías en la Compañía mantiene préstamos a tasas de

interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

**16.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. Aparte de Compañía A, principal cliente de la Compañía, la Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún Grupo de contrapartes con características similares. La Compañía define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. La concentración de riesgo de crédito relacionado con la Compañía A no excedió del 20% de los activos monetarios brutos durante el año. La concentración de riesgo de crédito con alguna otra parte no excedió del 5% de los activos monetarios brutos en ningún momento durante el año.

**16.1.3 Riesgo de liquidez** - El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Directorio ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**16.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que las Compañías en la Compañía estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

## 17 PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Capital Susana Salazar	(2)	(1)	(1)
Capital Suscrito y no Pagado Lucia Sanchez	-	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Total	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

**17.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 2,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario

#### **17.2 Reservas**

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

## **18 INGRESOS**

Un resumen de los ingresos de la Compañía

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la venta de bienes	<u>(4.924)</u>	<u>(3.739)</u>

## **19 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de ventas	4.509	3.400
Gastos de ventas	55	66
Gastos de administración	187	90
Otros gastos	<u>101</u>	<u>2</u>
<b>Total</b>	<b><u>4.852</u></b>	<b><u>3.558</u></b>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de Construcción Angela	157	766
Costo de Construcción Lafe	727	341
Costo de Producción San Francisco	1.605	-
Costo de Producción SantaLuz	782	-
Costo Vehículos	17	32
Costo de Produccion de Dep. de Bienes Menores	1.221	2.261
Arriendo	2	-
Intereses	5	3
Depreciacion activos fijos	4	10
Alimentacion	-	1
Uniformes	-	1
Mantenimiento Equipos	1	-
Movilizacion Administracion	1	1
Amortizaciones	1	6
Servicios Bancarios	2	1
Servicios Basicos	1	-
Contribuciones	10	5
Útiles de Oficina	-	2
Otros Gastos Administrativos	13	6
Ajuste Iva no considerado credito tributario ADM	10	5
Gasto Telefonía Celular	3	-
Salud	2	-
Seguridad ADM	-	5
Otros Gastos Administrativos Afiliaciones Terceros	2	-
Sueldo Unificado ADM	59	14
Otros ADM	3	-
Aporte Patronal ADM	7	2
Decimo Tercer sueldo ADM	9	1
Decimo Cuarto sueldo ADM	4	1
	2	1
Fondos de Reserva ADM		
Vacaciones	2	-

Bonificaciones ADM	1	-
Utiles de Oficina ADM	2	1
15% Participacion Trabajadores	4	14
Mantenimiento Vehículo	1	2
Combustible	1	-
Honorarios Profesionales	41	6
Notaria	3	-
Registro de la Propiedad	1	-
Servicio de auditoria externa	2	2
Implentacion NIIFFS	-	3
Arriendos VTA	1	-
Publicidad VTA	19	25
Uniformes VTA	-	1
Amortizaciones VTA	-	2
Alimentacion VTa	-	1
Otros Gastos Ventas	1	3
Ajuste Iva no considerado Credito Tributario VTA	-	1
Sueldo unificado VTA	24	2
Comisiones VTA	1	29
Otros VTA	2	-
Aporte Patronal VTA	3	1
Arriendos TEC	1	-
Capacitacion TEC	9	-
Movilizacion TEC	1	-
Otros Gastos Tecnico	7	-
Sueldo Unificado TEC	64	-
Aporte Patronal TEC	7	-
Fondos de Reserva TEC	4	-
Salario Digno TEC	1	-
No deducibles ADM	5	1
No Deducibles VTA	1	-
Reembolso Compañías Relacionadas	<u>(8)</u>	<u>-</u>
Total	<u>4.851</u>	<u>3.559</u>

**Gastos por Beneficios a los Empleados** - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	147	16
Participación a trabajadores	4	14
Beneficios sociales	21	3
Aportes al IESS	<u>17</u>	<u>3</u>
Total	<u>189</u>	<u>36</u>

**Gasto Depreciación y Amortización** - Un detalle de gastos depreciación y amortización es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de Produccion de Dep. de Bienes Menores	1.221	2.261
Depreciacion activos fijos	1	8
Amortizaciones	<u>4</u>	<u>10</u>
Total	<u>1.226</u>	<u>2.279</u>

## 20 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante el año 2012 se desglosan como sigue:

	Cuentas por <u>Cobrar</u>	Cuentas por <u>Pagar</u>	Saldo Neto <u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Inmoprovibal (a)	-	(1.276)	(1.276)

Estas transacciones se realizan en condiciones similares que con terceros.

(a) Las cuentas por cobrar a Inmoprovibal corresponde a los pagos que realiza Baluarte de facturas a nombre de Inmoprovibal los saldos de las cuentas por pagar se ajustó con las cuentas por cobrar de acuerdo con el acta de junta general de accionistas del 31 de diciembre de 2012.

## 21 COMPROMISO

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012, se detallan a continuación:

- **Promesas de Compra Venta** - La Compañía durante el año 2012 ha celebrado varias promesas de compra venta con sus clientes. Dichos compromisos obligan a la Compañía a construir bienes inmuebles bajo las condiciones acordadas entre las partes en un plazo promedio de 18 meses. Las condiciones económicas varían de acuerdo a la capacidad de pago de los clientes.

## 22 PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

La Compañía Inmoprovibal S.A., tiene iniciado en calidad de actor, los siguientes procesos judiciales;

<u>Conjunto</u>	<u>Demandado</u>	<u>Tipo de Juicio</u>	<u>Juzgado</u>	<u>Nº Juicio</u>	<u>Fecha Inicio Juicio</u>	<u>Estado</u>
-----------------	------------------	-----------------------	----------------	------------------	------------------------------------	---------------

Casa 10 Conjunto Madrigal del Sol	Cristina Paola Muñoz Godoy	Juicio Ejecutivo por ejecución de hipoteca por falta de pago	23 de lo Civil de Pichincha	Juicio 822- 2011-C.0	2011 - AGOSTO	El inmueble se encuentra embargado
Departamento 111 Conjunto Madrigal del Sol	Ramiro Ponce	Juicio Ejecutivo por letra de cambio ya que con le demandado no se tiene escritura publica	25 de lo Civil de Pichincha	Juicio 1267- 2009-M.S.	2009	Se ha solicitado sentencia
Departamento 111 Conjunto Madrigal del Sol	Ramiro Ponce.	Juicio de Requerimientos por incumplimiento del contrato	3 de lo Civil de Pichincha	Juicio 856- 2011	2011	Se encuentra gestionando la ejecución de la sentencia

## **23 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 05 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **24 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía (Directorio) en mayo 31 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.