

**Inmoprovibal S.A.**

*Informe de los Auditores  
Independientes a los Estados  
Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2014*



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas 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 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, flujos de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha.

### ***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 2014, 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.

Quito, Abril 23, 2015  
RNAE No 839



Jaime Grijalva S.  
CPA licencia No. 17-2108

**INMOPROVIBAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2014**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

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

**INMOPROVIBAL S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31,</b> <b>2014      2013</b> <b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	26,918	1,339
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	804,388	1,119,612
Inventarios	6	3,253,515	2,199,994
Activos por impuestos corrientes	9	<u>726</u>	<u>8,694</u>
Total activos corrientes		<u>4,085,547</u>	<u>3,329,639</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades, planta y equipo	7	<u>49,799</u>	<u>15,261</u>
Total activos no corrientes		<u>49,799</u>	<u>15,261</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>4,135,346</u>	<u>3,344,900</u>

**INMOPROVIBAL S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>Diciembre 31, 2014      2013 (en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos bancarios	12	-	247,406
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,943,574	1,725,494
Pasivos por impuestos corrientes	9	53,999	19,110
Obligaciones acumuladas	10	54,392	52,686
Participación a trabajadores	11	<u>28,295</u>	<u>3,218</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,080,260</u>	<u>2,047,914</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Anticipo de clientes	13	<u>1,772,696</u>	<u>1,125,246</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,772,696</u>	<u>1,125,246</u>
Total pasivos		<u>3,852,956</u>	<u>3,173,160</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	15	50,000	50,000
Reserva legal		19,078	8,013
Utilidades retenidas		113,726	134,340
Utilidades (Pérdida) del ejercicio		<u>99,585</u>	<u>(20,614)</u>
Total patrimonio		<u>282,389</u>	<u>171,739</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>4,135,346</b></u>	<u><b>3,344,900</b></u>



Hugo Lucero  
Representante Legal



Mónica Castillo  
Contadora General

**INMOPROVIBAL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

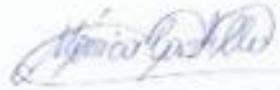
	<u>Notas</u>	<u>2014</u> (en U.S. dólares)	<u>2013</u>
INGRESOS	16	2,441,728	1,502,318
COSTO DE VENTAS	17	(1,922,117)	(1,871,222)
MARGEN BRUTO		519,611	(368,904)
Gastos de ventas	17	(159,708)	(71,539)
Gastos de administración	17	(286,174)	(215,516)
Ingresos por financiamiento		99,852	134,320
Otros Ingresos		13,363	543,091
Utilidad en venta de maquinaria		<u>1,690</u>	<u>-</u>
UTILIDAD (PERDIDA) IMPUESTO A LA RENTA		<u>188,634</u>	<u>21,452</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	9	49,689	38,849
Participación trabajadores	11	<u>28,295</u>	<u>3,218</u>
Total		<u>77,984</u>	<u>42,067</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		<u>110,650</u>	<u>(20,614)</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Hugo Bucero  
Representante Legal



Mónica Castillo  
Contadora General

**INMOPROVIBAL S.A.**

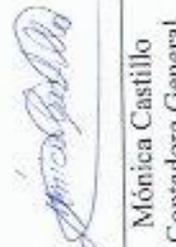
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas (en U.S. dólares)	Resultado del Ejercicio (perdida) utilidad	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2,000	1,000	79,310	110,143	192,453
Utilidad (pérdida) del año 2012	-	-	110,143	(110,143)	-
Reserva Legal	-	7,013	(7,113)	-	(100)
Resultado Corriente	-	-	-	(20,614)	(20,614)
Aumento de Capital	48,000	-	(48,000)	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2013	50,000	8,013	134,340	(20,614)	171,739
Utilidad (pérdida) del año 2013	-	-	(20,614)	20,614	-
Reserva Legal	-	11,065	-	(11,065)	-
Resultado Corriente	-	-	-	110,650	110,650
Aumento de Capital	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2014	50,000	19,078	113,726	99,585	282,389

Ver notas a los estados financieros



Hugo Lacero  
Representante Legal



Mónica Castillo  
Contadora General

**INMOPROVIBAL S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido de clientes	3,404,402	1,565,761
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,126,541)	(1,703,164)
Intereses recibidos	99,852	134,320
Otros ingresos (gastos), netos	13,363	543,091
Participación trabajadores	(28,295)	(4,416)
Impuesto a la renta corriente	<u>(49,689)</u>	<u>(35,472)</u>
Efectivo neto de (en) actividades de operación	313,092	500,120
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Efectivo neto de (en) actividades de inversión	<u>(40,107)</u>	<u>(1,419)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento (disminución) en obligaciones por pagar a bancos	(247,406)	(4,752)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes por largo plazo	<u>-</u>	<u>(543,420)</u>
Efectivo neto de (en) actividades de financiamiento	(247,406)	(548,172)
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	25,579	(49,471)
Saldo al inicio del año	<u>1,339</u>	<u>50,810</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>26,918</u>	<u>1,339</u>

Ver notas a los estados financieros



Hugo Lucero  
Representante Legal



Mónica Castillo  
Contadora General

## **INMOPROVIBAL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

El 15 de julio de 2008 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.08.Q.II.002622 se aprueba la constitución de la Compañía INMOPROVIBAL 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:

<u>Proyecto</u>	<u>Tipo de Proyecto</u>	<u>Estado</u>	<u>Avance</u>
Angela	26 Casas	Concluido	100%
La fe	22 Casas	Concluido	100%
Santa Luz	19 Casas	Concluido	100%
San Francisco I	22 Casas	Concluido	100%
San Francisco I	5 departamentos	Concluido	100%
San Francisco II	31 casas	Vigente	92%
Santa luz II	50 casas	Vigente	70%
Edificio Pietro	40 departamentos, 3 locales comerciales	Vigente	0%

El margen promedio resultado de los proyectos inmobiliarios de la compañía da un aproximado del 12% - 20%.

*Edificio Pietro.*- A la fecha de emisión de los estados financieros el proyecto se encuentra en estudios preliminares, y el terreno donde se iniciara la construcción se encuentra a nombre de la Compañía.

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

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

*Bases de preparación* - Los estados financieros de INMOPROVIBAL S.A. y de las compañías consolidadas comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de

efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**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 construcción, consumo, alquiler o venta de las actividades propias del giro ordinario de los negocios de la Compañía. Se incorporan entre otras las siguientes cuentas:

**Inventario de Materiales Para la Construcción** - Registra el valor de los elementos básicos adquiridos localmente para uso en el proceso de construcción de viviendas.

**Construcciones en Proceso** - Registra el valor de los costos acumulativos de las construcciones en curso, incluye materiales, terreno, mano de obra y costos indirectos de construcción, que serán mantenidos en esta cuenta hasta que las viviendas construidas estén totalmente terminados.

**Inventario Productos terminados** - Una vez que las viviendas están totalmente terminadas son registradas en esta cuenta hasta su facturación y transferencia de dominio de los inmuebles.

#### **Propiedades, planta y equipo**

**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

**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.

**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, es revisada 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

**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.

**Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la construcción o producción de las viviendas, 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.

Los costos por préstamos que no requieren un período de tiempo sustancial son reconocidos en el resultado en resultados del período.

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

**Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

**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 imposables 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.

**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.

**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.

### **Beneficios a empleados**

**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.

**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.

**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.

**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 venta de viviendas.

**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 periodo más cercano en el que se conocen.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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

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

### 3. 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 de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**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.

Los costos de las construcciones en proceso son revisados periódicamente con el objeto de verificar el cumplimiento de los costos y evaluar la continuidad del proyecto.

**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 incluyen 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.

**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 las políticas contables.

**Reconocimiento retrospectivo de ingresos** - En el año 2012, para reconocer los ingresos la administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de ingresos por la venta de bienes y construcciones en curso, establecidos en la NIC 18 *Ingresos de actividades ordinarias* y NIC 11 *Contratos de Construcción*, respectivamente. Las consideraciones acerca de si la Compañía había transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos de los bienes, y la limitación acordada acerca de la probabilidad de que el cliente pudiera requerir trabajos adicionales o el reemplazo de los bienes, la administración durante el año 2013 no comprobó la transferencia de los riesgos y beneficios significativos y la idoneidad del reconocimiento de ingresos durante el período 2012, por lo que revertió la estimación registrada, un detalle del registro del año 2012 y reversado en el año 2014. El importe reconocido en resultados del año 2012 de US\$86 mil neto, se mantiene en una cuenta por cobrar al 31 de diciembre del año 2013 y fue liquidado durante el año 2014.

#### 4. 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,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Caja general	11,140	179
Caja chica	186	400
Caja Chica obra	100	100
Pichincha corriente 34054555-04	9,901	-
Internacional	2,901	-
Banco del Pacífico	635	635
Pichincha. cuenta ahorros 2200060413	55	25
Inversiones corrientes	<u>2,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>26,918</u>	<u>1,339</u>

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

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

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por Cobrar Comerciales:		
Clientes Locales	771,132	1,115,280
Compañías Relacionadas	<u>1,433</u>	<u>4,577</u>
Subtotal	772,565	1,119,857
Otras Cuentas por Cobrar		
Empleados	22,498	27,297
Otros	<u>49,346</u>	<u>12,291</u>
Subtotal	71,844	39,588
Provisión Cuentas Incobrables	<u>(40,021)</u>	<u>(39,833)</u>
Total	<u>804,388</u>	<u>1,119,612</u>

- \* Corresponde a la provisión de los clientes por el valor de Cristina Muñoz US\$7.000, Ramiro Ponce US\$ 32.833. La cartera se encuentra en juicio, a la fecha de emisión de los estados financieros el abogado de la compañía indico que existe incertidumbre sobre la recuperabilidad de la misma, no se han reconocido perdidas hasta la fecha debido a que no se conoce

## 6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Proyectos en proceso	2,092,549	1,044,259
Costos indirectos en proyectos	1,302,595	488,631
Terrenos proyectos	1,179,049	757,812
Materiales	724,432	238,021
Tranferencia costos de ventas	<u>(2,045,110)</u>	<u>(328,729)</u>
Total	<u>3,253,515</u>	<u>2,199,994</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2014, se incluye un terreno para la construcción del Edificio Pietro el cual se encuentra en 0% de avance y se culminara en el año 2016, San Francisco II se encuentra en un 92% de avance y culminará en el año 2015 y el proyecto Santa Luz II presenta un avance 70% y se culminarán en el año 2015. Al 31 de diciembre de 2013, San Francisco II se encontró en un 84% de avance y el proyecto Santa Luz II presentaba un avance 43.10% y se culminarán en el año 2015.

El movimiento de inventarios que incluye las construcciones en proceso es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
(+) Inventario Inicial	2,199,994	1,453,042
(+) Adiciones	2,802,941	1,126,017
(-) Costo de Ventas	<u>(1,749,420)</u>	<u>(379,065)</u>
(=) Inventario Final	<u>3,253,515</u>	<u>2,199,994</u>

## 7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Costos o valuación	62,247	21,176
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(12,448)</u>	<u>(5,914)</u>
<b>Total</b>	<u><b>49,799</b></u>	<u><b>15,261</b></u>

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

	Maquinaria y Equipo	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipo de Computo	Total
	(en U.S. dólares)					
<u>Costos</u>						
Saldo al 31 de diciembre del 2013	3,952	-	10,870	4,294	2,060	21,176
Adquisición	-	44,550	-	-	474	45,024
Venta y Baja	<u>(3,952)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,952)</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>44,550</u>	<u>10,870</u>	<u>4,294</u>	<u>2,534</u>	<u>62,247</u>
<u>Depreciación</u>						
Saldo al 31 de diciembre del 2013	560	-	2,689	1,395	1,270	5,914
Venta y Baja	(724)	-	-	-	-	(724)
Depreciación	<u>165</u>	<u>5,173</u>	<u>1,087</u>	<u>429</u>	<u>405</u>	<u>7,258</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>5,173</u>	<u>3,776</u>	<u>1,824</u>	<u>1,675</u>	<u>12,448</u>
Saldo Neto al 31 de Diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>39,377</u>	<u>7,094</u>	<u>2,470</u>	<u>859</u>	<u>49,799</u>

## 8. 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,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores Locales	414,101	71,224
Proveedores Varios	<u>6,290</u>	<u>206</u>
Subtotal	420,391	71,430
Otras cuentas por pagar:		
Accionistas	475,197	773,999
Cuentas por pagar relacionadas	955,028	763,499
Otros	<u>92,958</u>	<u>116,566</u>
Subtotal	1,523,183	1,654,064
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<u>1,943,574</u>	<u>1,725,494</u>

(1) El saldo al 31 de diciembre del año 2014, corresponde a valores que la compañía mantiene por pagar a sus accionistas por valores entregados a la Compañía para continuar sus operaciones.

(2) El saldo de cuentas por pagar corresponde a préstamos y al efecto neto de la transferencia de activos y pasivos de la compañía Baluarte S.A. a sus relacionados por los cuales no se registra intereses.

## 9. IMPUESTOS

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por Impuesto Corriente:		
IVA Crédito Tributario	726	7,767
Retenciones IVA	<u>          -</u>	<u>          927</u>
Total	<u>          726</u>	<u>          8,694</u>
Pasivos por Impuesto Corriente:		
Impuesto a la renta por pagar	27,724	2,663
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	6,647	637
Retención en la fuente del impuesto a la renta por pagar	10,731	1,697
Convenio para facilidades de pago	<u>          8,895</u>	<u>         14,113</u>
Total	<u>         53,998</u>	<u>         19,110</u>

*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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	188.634	(21.453)
Participación a trabajadores	(28.295)	(3.218)
Gastos no deducibles	65.520	158.351
Participación trabajadores atribuida a Ingresos exentos	<u>          -</u>	<u>          -</u>
Utilidad gravable	225.859	133.680
Impuesto a la renta causada (1)	<u>         49.689</u>	<u>         29.410</u>
Anticipo calculado (2)	<u>         21.965</u>	<u>         36.186</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para los años 2014 y 2013, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

- (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 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$22 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$49,6 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$49,6 mil equivalente al impuesto a la renta.

Para el año 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$36mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$39 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$39 mil equivalente al impuesto a la renta.

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

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

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,663	13,693
Provisión del año	49,689	36,186
Anticipo de impuesto a la renta	(21,965)	(36,186)
Pagos efectuados	(2,663)	(13,693)
Provisión en exceso	—	2,663
Saldos al final del año	<u>27,724</u>	<u>2,663</u>

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

#### **Aspectos Tributarios**

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2013 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 2013 y 2012, 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.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2012 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 2013, 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.

## 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	47,791	42,505
Otras provisiones	<u>6,601</u>	<u>10,181</u>
Obligaciones acumuladas	<u>54,392</u>	<u>52,686</u>

## 11. PARTICIPACION 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:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación Trabajadores 15%		
Saldos al comienzo del año	3,218	4,416
Provisión del año	28,295	3,218
Pagos efectuados	<u>(3,218)</u>	<u>(4,416)</u>
Saldos al final del año	<u>28,295</u>	<u>3,218</u>

## 12. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía presenta un préstamo con el Banco del Pichincha por el valor de US\$ 174.807 con una tasa de interés del 11% anual a pagarse hasta el 9 de Octubre del 2014. El saldo al 31 de diciembre del 2014 es de cero.

### 13. ANTICIPO DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Lafe	-	2,500
San Francisco I	11,400	205
San Francisco II	179,606	544,360
Santaluz II	1,437,271	434,769
Madrigal Del Sol	122,650	122,650
Prados de Vista Hermosa	-	72
Proyecto Emprendado	-	20,690
Pietro	<u>21,769</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,772,696</u>	<u>1,125,246</u>

### 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

*Gestión de riesgos financieros* - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta 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, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas 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.

*Riesgo en las tasas de interés* - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que realiza préstamos a tasas de interés variables. El riesgo es manejado por la Gerencia manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos, al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no mantiene deudas con Instituciones Financieras

*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 garantías escritas sobre los bienes, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

**Riesgo de liquidez** - Los accionistas tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, han 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.

**Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará 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.

## 15. PATRIMONIO

Un resumen de capital social aportado por los socios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Capital Susana Salazar	49,750	49,750
Capital Lucia Sánchez	<u>250</u>	<u>250</u>
<b>Total</b>	<u><b>50,000</b></u>	<u><b>50,000</b></u>

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 50,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario. Al 31 de diciembre del 2012 el capital fue de 2,000 acciones con un valor nominal de US\$ 1.

- (1) El 28 de marzo del 2013, bajo escritura pública, se procede con el aumento de capital de la compañía en US\$ 48,000, valor que por decisión de la Junta General de Accionistas de la compañía fue cancelado con el saldo de las utilidades no distribuidas de años anteriores, siendo aprobado en actas el 20 de marzo del 2013.

**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** - El saldo incluye los resultados obtenidos por la Compañía en años anteriores, en caso de mantener un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

## 16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la venta de bienes	2,441,728	1,502,318
Ingresos por financiamientos	99,852	134,320
Otros Ingresos	<u>18,281</u>	<u>543,091</u>
Total	<u>2,559,861</u>	<u>2,179,729</u>

Los ingresos se generan por la venta de viviendas terminadas al público en general en proyectos inmobiliarios propiedad de la compañía, los cuales son financiados por los clientes con instituciones financieras, ver nota 1

## 17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Costos de ventas	<u>1,922,117</u>	<u>1,871,222</u>
Gastos de ventas y administración:		
Gastos de personal	286,945	145,434
Arriendos	8,154	7,242
Servicios básicos	1,916	2,347
Mantenimientos	10,446	9,247
Honorarios profesionales	13,704	6,270
Notarias	2,951	6,906
Otros gastos	<u>121,767</u>	<u>109,608</u>
Total	<u>2,367,999</u>	<u>2,158,276</u>

## 18. COMPROMISO

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2013, se detallan a continuación:

- **Promesas de Compra Venta** - La Compañía durante el año 2014 y 2013, 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.

## 19. GARANTIAS

A continuación un detalle de las garantías que tiene vigentes la compañía al 31 de diciembre del 2014:

Proyecto	Poliza	Suma Asegurada	Desde	Hasta
Angela I Etapa	508258	24.892	5-ago.-14	5-ago.-15
Angela II Etapa	10373	4.693	17-dic.-13	15-jun.-14
Angela III Etapa	509880	5.754	28-abr.-14	23-ene.-15
San Francisco I Etapa I	1040624	27.048	10-feb.-15	9-ago.-15
San Francisco I Etapa II	1040625	3.587	10-feb.-15	9-ago.-15
San Francisco I Etapa III	1040626	8.980	10-feb.-15	9-ago.-15
San Francisco I	518738	4.374	6-mar.-15	2-sep.-15
San Francisco I	518737	838	9-jul.-14	5-ene.-15
Santaluz	511329	19.059	12-mar.-15	12-sep.-15
Santaluz II	523930	62.625	12-may.-14	12-may.-15
Santaluz II	523929	5.765	14-may.-14	14-may.-15
Santaluz II	524667	13.967	20-ago.-14	20-ago.-15
San Francisco II	511782	42.824	4-mar.-15	31-ago.-15
San Francisco II	517660	10.079	3-mar.-15	30-ago.-15

## 20. 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	25 de lo Civil de Pichincha	Juicio 822- 2012-C.O	2012 - 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	2012	Se encuentra gestionando la ejecución de la sentencia

## 21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 2 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Abril 20 del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.