

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Socios y Junta de Directores de:

Inmoprovival S.A.

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmoprovival S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmoprovival S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### ***Fundamentos de la Opinión***

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*. Somos independientes de Inmoprovival S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### ***Información Presentada en Adición a los Estados Financieros***

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el “Informe anual de los Administradores” a la Junta de Accionistas y el “Informe de cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo”, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y emitamos el informe sobre la información referente al cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, si concluimos que existen errores materiales en la información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

### ***Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### ***Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

***Otros Asuntos***

Los estados financieros de Inmoprovival S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por otro auditor quien emitió una opinión sin salvedades el 15 de abril del 2016.

Quito, Marzo 31, 2017  
Registro Nacional de Auditores Externos No. 809



Grace Ramón  
Licencia No. 32323

## **INMOPROVIBAL S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Estado de situación financiera	3 - 4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 23

#### Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas empresas
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.**

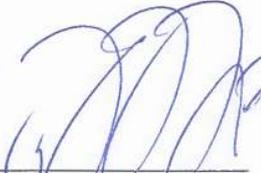
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>Notas</b>	<b><u>31/12/16</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	58,687	1,042,093
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	471,810	633,577
Inventarios	6	2,590,272	2,034,160
Activos por impuestos corrientes	9		327
Total activos corrientes		<u>3,120,769</u>	<u>3,710,157</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo	7	<u>5,415</u>	<u>41,599</u>
Total activos no corrientes		<u>5,415</u>	<u>41,599</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3,126,183</u>	<u>3,751,756</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Flavio Sánchez  
Representante Legal

**INMOPROVIBAL S.A.**

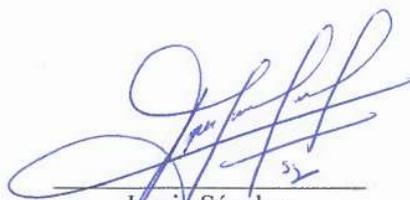
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/16</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiro bancario		175,691	7,183
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,450,747	1,141,693
Pasivos por impuestos corrientes	9	52,590	11,116
Obligaciones acumuladas	10	23,866	46,740
Participación a trabajadores	11	<u>36,872</u>	<u>21,560</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,739,766</u>	<u>1,228,292</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Anticipo de clientes	12	820,559	2,111,714
Obligaciones por beneficios definidos		<u>10,915</u>	<u>21,965</u>
Total pasivos no corrientes		<u>831,474</u>	<u>2,133,679</u>
Total pasivos		<u>2,571,240</u>	<u>3,361,971</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	14	50,000	50,000
Reserva legal		25,000	25,000
Otros resultados integrales		24,536	15,787
Utilidades retenidas		<u>455,407</u>	<u>298,998</u>
Total patrimonio		<u>554,943</u>	<u>389,785</u>
TOTAL		<u>3,126,183</u>	<u>3,751,756</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Lucía Sánchez  
Gerente Financiera

**INMOPROVIBAL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

	<b>Notas</b>	<b>Año terminado</b>	
		<b><u>31/12/16</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
INGRESOS	15	1,956,941	3,455,912
COSTO DE VENTAS	16	<u>(1,184,853)</u>	<u>(2,557,302)</u>
MARGEN BRUTO		772,088	898,610
Gastos de ventas	16	(172,844)	(180,549)
Gastos de administración	16	(425,808)	(683,171)
Ingresos por financiamiento		58,679	84,578
Otros ingresos		<u>13,699</u>	<u>24,265</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>245,814</u>	<u>143,733</u>
Participación trabajadores	11	36,872	21,560
Impuesto a la renta corriente	9	<u>52,533</u>	<u>30,565</u>
Total		<u>89,405</u>	<u>52,125</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>156,409</u>	<u>91,608</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Flavio Sánchez  
Representante Legal



Lucía Sánchez  
Gerente Financiera

**INMOPROVIBAL S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<b>Nota</b>	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Otros resultados integrales</b> (en U.S. dólares)	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Resultado del período</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2014		<u>50,000</u>	<u>19,078</u>	-	<u>113,727</u>	<u>99,585</u>	<u>282,390</u>
Transferencia a utilidades acumuladas		-	-	-	99,585	(99,585)	-
Obligaciones por beneficios definidos		-	-	15,787	-	-	15,787
Reserva legal		-	5,922	-	-	(5,922)	-
Resultado del período		-	-	-	-	<u>91,608</u>	<u>91,608</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>15,787</u>	<u>213,312</u>	<u>85,686</u>	<u>389,785</u>
Utilidad del año 2016		-	-	-	85,686	(85,686)	-
Obligaciones por beneficios definidos		-	-	8,749	-	-	8,749
Resultado del período		-	-	-	-	<u>156,409</u>	<u>156,409</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	14	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>24,536</u>	<u>298,998</u>	<u>156,409</u>	<u>554,943</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Flavio Sánchez  
Representante Legal

  
Lucía Sánchez  
Gerente Financiera

**INMOPROVIBAL S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Notas	Año terminado 31/12/16 31/12/15 (en U.S. dólares)	
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO			
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Efectivo recibido de clientes		827,553	3,965,741
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1,865,269)	(3,013,611)
Intereses recibidos		58,679	84,578
Otros ingresos (gastos), netos		22,449	40,052
Participación trabajadores		(21,560)	(28,295)
Impuesto a la renta corriente		<u>(52,533)</u>	<u>(30,565)</u>
Efectivo neto de (en) actividades de operación		(1,030,681)	1,017,900
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Efectivo neto de (en) actividades de inversión		<u>47,275</u>	<u>(2,725)</u>
CAJA Y BANCOS			
Incremento (disinución) neto durante el año		(983,406)	1,015,175
Saldo al inicio del año		<u>1,042,093</u>	<u>26,918</u>
FIN DEL AÑO	4	<u>58,687</u>	<u>1,042,093</u>

Ver notas a los estados financieros



Flavio Sanchez  
Representante Legal



Lucía Sánchez  
Gerente Financiera

## **INMOPROVIBAL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

#### **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 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:

<b><u>Proyecto</u></b>	<b><u>Tipo de Proyecto</u></b>	<b><u>Estado</u></b>	<b><u>Avance</u></b>
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	Concluido	100%
Santa luz II	50 casas	Concluido	100%
Edificio Pietro	45 departamentos, 3 locales comerciales	Vigente	70%

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

*Edificio Pietro.* - A la fecha de emisión de los estados financieros el proyecto se encuentra en fase de terminados y cumple con los permisos municipales y legales correspondientes.

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

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

***Bases de preparación*** - Los estados financieros de INMOPROVIBAL S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Efectivo y Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos. 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 y equipos**

**Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades 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 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 y equipos 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 y equipos 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 y equipos** - 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 periodo 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 impositivos 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 período 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.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos es de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja general	55,360	537,300
Efectivo en bancos	<u>3,327</u>	<u>504,793</u>
Total	<u>58,687</u>	<u>1,042,093</u>

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

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por Cobrar Comerciales:		
Clientes Locales	488,940	661,375
Compañías Relacionadas	<u>          </u>	<u>1,451</u>
Subtotal	488,940	662,826
Otras Cuentas por Cobrar		
Empleados	16,759	2,194
Otros	<u>14,932</u>	<u>15,378</u>
Subtotal	31,691	17,572
Provisión Cuentas Incobrables	<u>(48,821)</u>	<u>(46,821)</u>
Total	<u>471,810</u>	<u>633,577</u>

La provisión fue constituida sobre el análisis de las cuentas por cobrar comerciales, incluye provisión de los clientes por el valor de Mónica Donoso 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 puede determinar el resultado final.

## 6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proyectos en proceso	4,780,735	2,963,773
Costos indirectos en proyectos	1,091,563	1,537,302
Terrenos proyectos	1,180,449	1,180,449
Materiales	1,209,923	955,048
Tranferencia costos de ventas	<u>(5,672,398)</u>	<u>(4,602,412)</u>
Total	<u>2,590,272</u>	<u>2,034,160</u>

Al 31 de diciembre de 2016, se han registrado costos y gastos de la construcción del Edificio Pietro el cual se encuentra en 70% de avance y se culminara en el año 2017. El proyecto Santa Luz II presenta un avance 100%.

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Inventario Inicial	2,034,160	3,253,515
Adiciones	1,626,097	1,337,947
Costo de Ventas	<u>(1,069,985)</u>	<u>(2,557,302)</u>
Inventario Final	<u>2,590,272</u>	<u>2,034,160</u>

## 7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Costos	17,698	64,973
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(12,283)</u>	<u>(23,374)</u>
Total	<u>5,415</u>	<u>41,599</u>

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

	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipo de Computo	Total
	(en U.S. dólares)				
<u>Costos</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2015	44,550	10,870	4,294	5,259	64,973
Adquisición	-	-	-	362	362
Venta y Baja	<u>(44,550)</u>	<u>-</u>	<u>(3,087)</u>	<u>-</u>	<u>(47,637)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>-</u>	<u>10,870</u>	<u>1,207</u>	<u>5,621</u>	<u>17,698</u>
<u>Depreciación</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2015	14,083	4,863	2,253	2,175	23,374
Venta y Baja	(20,766)	-	(1,217)	(589)	(22,572)
Depreciación	<u>6,683</u>	<u>1,207</u>	<u>(304)</u>	<u>3,895</u>	<u>11,481</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>-</u>	<u>6,070</u>	<u>732</u>	<u>5,481</u>	<u>12,283</u>
Saldo Neto al 31 de diciembre del 2016	<u>-</u>	<u>4,800</u>	<u>475</u>	<u>140</u>	<u>5,415</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>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores Locales	360,867	229,714
Proveedores Varios	<u>74</u>	<u>3,311</u>
Subtotal	360,941	233,025
Otras cuentas por pagar:		
Accionistas (1)	511,937	302,883
Cuentas por pagar relacionadas (2)	493,509	468,266
Otros	<u>84,360</u>	<u>137,519</u>
Subtotal	1,089,806	908,668
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<u>1,450,747</u>	<u>1,141,693</u>

(1) El saldo al 31 de diciembre del año 2016, corresponde a valores que la compañía mantiene por pagar a sus accionistas por valores entregados a la Compañía para continuar sus operaciones. Esta cuenta genera intereses.

(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.

## 9. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por Impuesto Corriente:		
IVA Crédito Tributario	-	<u>327</u>
Total	<u>-</u>	<u>327</u>
Pasivos por Impuesto Corriente:		
Impuesto a la renta por pagar	18,356	1,491
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	7,375	1,093
Retención en la fuente del impuesto a la renta por pagar	5,664	8,532
Convenio para facilidades de pago	<u>21,195</u>	-
Total	<u>52,590</u>	<u>11,116</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>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	245,814	143,733
Participación a trabajadores	(36,872)	(21,560)
Gastos no deducibles	29,844	16,760
Participación trabajadores atribuida a Ingresos exentos	-	-
Utilidad gravable	238,786	138,933
Impuesto a la renta causada (1)	<u>52,533</u>	<u>30,565</u>
Anticipo calculado (2)	<u>34,177</u>	<u>34,368</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 2016 y 2015, 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.

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,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,491	27,724
Provisión del año	52,533	30,565
Anticipo de impuesto a la renta	(34,177)	(28,883)
Retenciones en la fuente		(191)
Pagos efectuados	<u>(1,491)</u>	<u>(27,724)</u>
Saldos al final del año	<u>18,356</u>	<u>1,491</u>

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

**Aspectos tributarios -**

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación, se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización:

- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

## 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	23,866	31,482
Otras provisiones	<u>      -</u>	<u>15,258</u>
Obligaciones acumuladas	<u>23,866</u>	<u>46,740</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>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación Trabajadores 15%		
Saldos al comienzo del año	21,560	28,295
Provisión del año	36,872	21,560
Pagos efectuados	<u>(21,560)</u>	<u>(28,295)</u>
Saldos al final del año	<u>36,872</u>	<u>21,560</u>

## 12. ANTICIPO DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
San Francisco II		200
Santaluz II	3,000	1,840,931
Madrigal Del Sol	122,650	122,650
Portal Santalucia	2,000	
Pietro	<u>692,909</u>	<u>147,933</u>
Total	<u>820,559</u>	<u>2,111,714</u>

## 13. 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 2016, 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.

## 14. PATRIMONIO

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Capital Susana Salazar	49,750	49,750
Capital Lucía Sánchez	<u>250</u>	<u>250</u>
 Total	 <u>50,000</u>	 <u>50,000</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.

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.

## 15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la venta de inmuebles	1,956,941	3,455,912
Ingreos por financiamientos	58,679	84,578
Otros Ingresos	<u>13,699</u>	<u>24,265</u>
Total	<u>2,029,319</u>	<u>3,564,755</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.

## 16. 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>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Costos de ventas	<u>1,184,853</u>	<u>2,557,302</u>
Gastos de ventas y administración:		
Gastos de personal	187,102	408,228
Arriendos	10,172	10,282
Servicios básicos	1,776	1,533
Mantenimientos	5,936	6,139
Honorarios profesionales	-	19,443
Notarias	-	468
Otros gastos	<u>393,666</u>	<u>417,627</u>
Total	<u>1,783,505</u>	<u>3,421,022</u>

## 17. COMPROMISO

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2016, se detallan a continuación:

- **Promesas de Compra Venta** - La Compañía durante el año 2016 y 2015, 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.

## 18. GARANTIAS

A continuación, un detalle de las garantías que tiene vigentes la compañía al 31 de diciembre del 2016:

<b>Proyecto</b>	<b>Poliza</b>	<b>Suma Asegurada</b>	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>
San Francisco I	518738	4.374	21-jul.-16	21-abr.-17
San Francisco I	518737	838	9-jul.-15	30-dic.-16

## 19. 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 11 Lafé	Mónica Donoso	Juicio ejecutivo	Unidad civil sede DMQ	Juicio 17230-2016-00873	2016	Termino para presentar alegato
Departamento 111 Conjunto Madrigal del Sol	Ramiro Ponce.	Juicio de Requerimientos por incumplimiento del contrato	Unidad civil sede DMQ	Juicio 17230-2016-09177	2016	Junta de conciliación

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 20 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.