

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores accionistas de:

Inmoprovibal S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmoprovibal S.A. que comprenden el 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 mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmoprovibal S.A. al 31 de diciembre del 2017, 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

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de Inmoprovibal 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 he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

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 mi 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 mi 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, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifique y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenga evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.

- Obtengo 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.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluyo 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 concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis 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.

- Evalúe 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.

Comunique 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 identifique en el transcurso de la auditoría.

Quito, Febrero 27, 2018

Registro Nacional de Auditores Externos No. 809

Grace Ramon
Licencia No. 32323

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	4 – 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 26

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ACTIVOS	Notas	31/12/17	31/12/16
Año terminado (en U.S. dólares)			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,134,933	58,686
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	481,397	471,810
Inventarios	6	1,646,557	2,590,272
Total activos corrientes		3,262,887	3,120,768
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Equipos, neto y Total activos no corrientes	7	4,091	5,415

TOTAL ACTIVOS

3,266,978

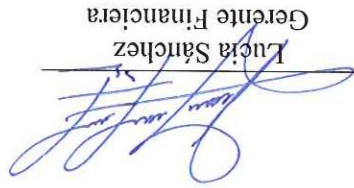
3,126,183

Ver notas a los estados financieros

Flavio Sánchez
Representante Legal

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	31/12/17	31/12/16	Año terminado (en U.S. dólares)
PASIVOS CORRIENTES:					
Sobregiro bancario			130,313	175,691	
Cuentas por pagar comerciales y otras			863,200	1,450,747	
cuentas por pagar	8				
Pasivos por impuestos corrientes	9		91,303	52,590	
Obligaciones acumuladas	10		31,156	23,866	
Participación a trabajadores	12		87,807	36,872	
Total pasivos corrientes			<u>1,203,779</u>	<u>1,739,766</u>	
PASIVOS NO CORRIENTES:					
Anticipo de clientes	13		1,105,166	820,559	
Obligaciones por beneficios definidos	11		23,627	10,915	
Total pasivos no corrientes			<u>1,128,793</u>	<u>831,474</u>	
Total pasivos			<u>2,332,572</u>	<u>2,571,240</u>	
PATRIMONIO:					
Capital social	15		50,000	50,000	
Reserva legal			25,000	25,000	
Otros resultados integrales			15,673	24,536	
Utilidades retenidas			455,513	298,998	
Utilidad del ejercicio			<u>388,220</u>	<u>156,409</u>	
Total patrimonio			<u>934,406</u>	<u>554,943</u>	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO			<u>3,266,978</u>	<u>3,126,183</u>	

Ver notas a los estados financieros


Lucía Sánchez
Gerente Financiera

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Año terminado		Notas			
31/12/17	31/12/16				
(en U.S. dólares)					
		16	3,720,991	INGRESOS	1,956,941
		17	(2,634,975)	COSTO DE VENTAS	(1,184,853)
			1,086,016	MARGEN BRUTO	772,088
		17	(277,796)	Gastos de ventas	(172,844)
		17	(360,813)	Gastos de administración	(462,680)
		16	42,132	Ingresos por financiamiento	58,679
		16	8,033	Otros ingresos	13,699
			497,572	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	208,942
		10	(109,352)	Impuesto a la renta corriente	(52,533)
			388,220	RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	156,409

Ver notas a los estados financieros

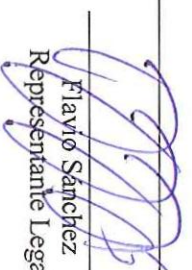
Eravio Sánchez
Representante Legal

Luisa Sánchez
Gerente Financiera

INMOPROVIBAL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Otros resultados integrales</u> (en U.S. dólares)	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Resultado del período</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		50,000	25,000	15,787	213,312	85,686	389,785
Trasferencia a utilidades acumuladas		-	-	-	85,686	(85,686)	-
Obligaciones por beneficios definidos		-	-	8,749	-	-	8,749
Ajuste		-	-	-	106	-	106
Resultado del período		-	-	-	-	156,409	156,409
Saldos al 31 de diciembre del 2016		50,000	25,000	24,536	298,998	156,409	554,943
Trasferencia a utilidades acumuladas		-	-	-	156,409	(156,409)	-
Obligaciones por beneficios definidos		-	-	(8,863)	-	-	(8,863)
Resultado del período		-	-	-	-	388,220	388,220
Saldos al 31 de diciembre del 2017	15	50,000	25,000	15,673	455,513	388,220	934,406

Ver notas a los estados financieros


 Flavio Sánchez
 Representante Legal


 Lucía Sánchez
 Gerente Financiera

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	3,996,010	827,553
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,811,912)	(1,865,269)
Intereses recibidos	42,132	58,679
Otros ingresos (gastos), netos	2,905	22,449
Participación trabajadores	(36,872)	(21,560)
Impuesto a la renta corriente	(64,903)	(52,533)
Impuestos diferidos	(5,736)	-
Efectivo neto de (en) actividades de operación	1,121,624	(1,030,681)
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Efectivo neto de (en) actividades de inversión	(45,378)	47,275
CAJA Y BANCOS		
Incremento (disminución) neto durante el año	1,076,246	(983,406)
Saldo al inicio del año	58,687	1,042,093
FIN DEL AÑO	1,134,933	58,687

Ver notas a los estados financieros

Flavio Sánchez
Representante Legal

Lucía Sánchez
Gerente Financiera

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 INMOFROVIBAL 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 la construcción.

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

Proyecto	Tipo de Proyecto	Estado	Avance
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	90%
Edificio Lefe	41 departamentos, 2 locales comerciales	Vigente	10%

El margen bruto promedio resultado de los proyectos inmobiliarios de la compañía da un aproximado del 30%.

Proyecto Pietro. A la fecha se encuentra en fase de terminados y entregas, quedan pendientes algunos temas de acabados del edificio.

Proyecto Lefe. A la fecha se encuentra en proceso de movimiento de tierras.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Bases de preparación - Los estados financieros de INMOFROVIBAL S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

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.

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.

Inventario de 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 terminadas.

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.

Equipos

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

El costo de equipos 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, los equipos 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 los equipos se deprecian 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Retiro o venta de equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos 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. Actualmente la Compañía no mantiene préstamos.

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 impositibles 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 (22% para los años 2016 y 2017).

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 transferencia de inmuebles.

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:

Total		1,134,933	58,686
Póliza de acumulación		250,000	—
Efectivo en bancos		181,448	3,326
Caja general		703,485	55,360
		(en U.S. dólares)	
		2017	2016
		Diciembre 31,	

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

contables.

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.

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.

provisiones de estos beneficios.

son determinados en función de un cálculo actuarial basado 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 para obligaciones por beneficios **definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios **definidos** depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Gerencia de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

- El importe determinado de acuerdo con la sección 25 de 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.

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,
2017 2016
(en U.S. dólares)

Cuentas por Cobrar Comerciales:		
Clientes Locales	403,738	488,940
Subtotal	403,738	488,940
Otras Cuentas por Cobrar	24,500	16,759
Empleados		
Otros	101,980	14,932
Subtotal	126,480	31,691
Provisión Cuentas Incobrables	(48,821)	(48,821)
Total	481,397	471,810

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 indicó que existe incertidumbre sobre la recuperabilidad de esta, no se han reconocido pérdidas hasta la fecha debido a que no se puede determinar el resultado final.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

Diciembre 31,
2017 2016
(en U.S. dólares)

Proyectos en proceso	5,422,574	4,780,735
Costos indirectos en proyectos	1,156,950	1,091,563
Terrenos proyectos	1,881,043	1,180,449
Materiales	1,433,562	1,209,923
Transferencia costos de ventas	(8,247,572)	(5,672,398)
Total	1,646,557	2,590,272

Al 31 de diciembre de 2017, se han registrado costos y gastos de la construcción del Edificio Pietro el cual se encuentra al 90% de avance. El proyecto Late presenta un avance del 10%.

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

	2017	2016
(en U.S. dólares)		
Inventario Inicial	2,590,272	2,034,160
Adiciones	1,631,459	1,626,097
Costo de ventas	(2,575,174)	(1,069,985)
Inventario final	1,646,557	2,590,272

7. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

	2017	2016
(en U.S. dólares)		
Costos	17,698	17,698
Depreciación acumulada	(13,607)	(12,283)
Total	4,091	5,415

Los movimientos del costo de equipos fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipo de Computo	Total
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------

Costos	10,870	1,206	5,621	17,697
Saldo al 31 de diciembre del 2016	10,870	1,206	5,621	17,697
Adquisición	-	-	-	-
Venta y Baja	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	10,870	1,206	5,621	17,697
Depreciación	6,070	732	5,481	12,283
Saldo al 31 de diciembre del 2016	6,070	732	5,481	12,283
Venta y Baja	-	-	-	-
Depreciación	1,102	81	140	1,323
Saldo al 31 de diciembre del 2017	7,172	813	5,621	13,606
Saldo Neto al 31 de diciembre del 201	3,698	393	-	4,091

Total	91,303	52,590
Impuesto a la renta por pagar	62,805	18,356
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	3,828	7,375
Retención en la fuente del impuesto a la renta por pagar	24,670	5,664
Convenio para facilidades de pago	-	21,195
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
	Diciembre 31,	

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

9. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

(1) El saldo al 31 de diciembre del año 2017, corresponde a valores que la compañía mantiene por pagar a su accionista por valores entregados a la Compañía para continuar sus operaciones. Esta cuenta genera intereses anuales de USD 40.000 a una tasa de interés del 9.4%.

(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.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	863,200	1,450,747
Subtotal	797,730	1,089,806
Otros	197,836	84,360
Cuentas por pagar relacionadas (2)	220,321	493,509
Accionistas (1)	379,573	511,937
Otras cuentas por pagar:		
Proveedores Locales	65,192	360,867
Proveedores Varios	278	74
Subtotal	65,470	360,941
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
	Diciembre 31,	

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

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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,		
2017	2016	(en U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	585,379	245,814
Participación a trabajadores	(87,807)	(36,872)
Gastos no deducibles	9,083	29,844
Deducción por incremento neto de empleados	(9,600)	-
Utilidad gravable	497,055	238,786
Impuesto a la renta causada (1)	109,352	52,533
Anticipo calculado (2)	23,421	34,177
Crédito tributario por leyes Especiales (3)	23,126	=

- (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 2017 y 2016, 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.
- (3) El artículo 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno menciona que el impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley.
- 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,		
2017	2016	(en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	18,356	1,491
Provisión del año	109,352	52,533
Anticipo de impuesto a la renta	(23,421)	(34,177)
Crédito tributario por pago a municipios	(23,126)	-
Pagos efectuados	(18,356)	(1,491)
Saldos al final del año	62,805	18,356

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

Aspectos tributarios -

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Responsabilidad 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:

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

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en países fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, décimotercera y décimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
 - La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.
- Se considerará deducibles de acuerdo a la circular NAC-DGEGCCG14-00002 las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al IESS, por incremento neto de empleados, debido a la contratación de trabajadores directos, se deducirán con el 100% adicional, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales 6 meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

Beneficios sociales		Obligaciones acumuladas	
Diciembre 31,		(en U.S. dólares)	
2017	2016	2017	2016
31,156	23,866	31,156	23,866

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Jubilación Patronal		Bonificación por Desahucio	
2017		2016	
(en U.S. dólares)		2017	
2017	2016	2017	2016
14,437	7,932	9,190	2,983
23,627	10,915	23,627	10,915

11.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	2017	2016
		(en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	7,932	15,916
Costo laboral y costo financiero	2,528	4,754
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(4,581)
Ganancia / Pérdida actuarial	3,977	(8,157)
Saldos al fin del año	14,437	7,932

11.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	2017	2016
		(en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	2,983	6,049
Costo laboral y costo financiero	1,321	1,555
Beneficios pagados	-	(4,028)
Ganancia / Pérdida actuarial	4,886	(593)
Saldos al fin del año	9,190	2,983

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Tasa(s) de descuento	8,26%	7,46%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	2,50%	3,00%
Tasa de rotación promedio	18,02%	13,49%
	2017	2016

12. 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:

	2017	2016
Diciembre 31,		
(en U.S. dólares)		
Saldos al comienzo del año	36,872	21,560
Provisión del año	87,807	36,872
Pagos efectuados	(36,872)	(21,560)
Saldos al final del año	87,807	36,872

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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:

	2017	2016
Diciembre 31,		
(en U.S. dólares)		
TIVANTTA	1,600	3,000
Santaluz II	47,000	122,650
Madrigal Del Sol	2,000	2,000
Portal Santalucia	985,269	692,909
Pietro	69,297	-
Lafé	1,105,166	820,559
Total		

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 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.

15. PATRIMONIO

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

Diciembre 31,		
2017	2016	(en U.S. dólares)
49,750	49,750	Capital Susana Salazar
250	250	Capital Lucía Sánchez
<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	Total

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.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía

Diciembre 31,		(en U.S. dólares)	
2017	2016		
Ingresos provenientes de la venta de inmuebles	3,720,991	1,956,941	
Ingresos por financiamientos	42,132	58,679	
Otros Ingresos	8,033	13,699	
Total	3,771,156	2,029,319	

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,		(en U.S. dólares)	
2017	2016	2017	2016
<u>Costo:</u>			
Costo de ventas	2,575,174	1,069,986	114,867
Costo técnico	59,801		117,866
Total	2,634,975	1,184,853	
<u>Gastos de ventas y administración:</u>			
Gastos en personal	323,573	327,450	
Participación trabajadores	87,807	36,872	
Gastos financieros	52,363	42,633	
Honorarios profesionales	52,238	30,222	
Publicidad	25,625	16,386	
Seguros y reaseguros	13,415	13,894	
Impuestos, contribuciones y otros	8,966	13,609	
Arrendos	7,987	10,172	
Suministros, herramientas y repuestos	4,571	2,906	
Cuentas incobrables	3,935	-	
Servicios públicos	3,874	1,776	
Combustible	3,480	1,649	
Mantenimiento y reparaciones	3,346	5,936	
Transporte	3,230	2,672	
Depreciación acumulada	1,324	11,481	
Otros Gastos	43,875	117,866	
Total	638,609	635,524	

18. COMPROMISO

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2017, se detallan a continuación:

Promesas de Compra Venta - La Compañía durante el año 2016 y 2017, 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 2017:

Proyecto	Póliza	Suma Asegurada	Desde	Hasta
San Francisco I	518738	4,374	24-jul.-17	21-mar.-18
San Francisco I	518737	838	26-sep.-17	26-sep.-18

20. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

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

Conjunto	Demandado	Tipo de Juicio	Juzgado	Nº Juicio	Fecha Inicio Juicio	Estado
Casa 10 Santa Luz II	Fanny Rodríguez	Juicio especial de consignación	Unidad civil sede DMQ	Juicio. - 17230-2015-0783	2015	Aulos para dictar sentencia
Casa 11 Lafe	Mónica Donoso	Juicio ejecutivo	Unidad civil sede DMQ	Juicio 17230-2016-00873	2016	Término para presentar alegato
Departamento 111 Conjunto del Sol	Ramiro Ponce.	Juicio de Requerimientos por incumplimiento del contrato	Unidad civil sede DMQ	Juicio 17230-2016-09177	2016	Junta de conciliación

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA
Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 27 del 2018) 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 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en enero 29 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.