

INMOPROVIBAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 contrucción.

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

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 períodos 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 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. 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. 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
Maquinaria y equipo	10

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.

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 imponderables 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.

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 la Nota.

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 mismo periodo es como sigue:

	<u>Valor</u>
<u>Activos</u>	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	256.295,32
Inventarios	(1.220.990,51)
<u>Pasivos</u>	
Anticipos por liquidar	1.051.225,54
<u>Resultados</u>	
Ingresos	(1.307.520,86)
Costo de ventas	1.220.990,51

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 será 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,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja General	679	700
Bancos	<u>660</u>	<u>50,112</u>
Total	<u>1,339</u>	<u>50,812</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,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	1,115,280	1,139,728
Compañías Relacionadas	<u>4,577</u>	<u>-</u>
Subtotal	1,119,857	1,139,728
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados	27,297	8,985
Otros		
Activos por Impuestos Corrientes	12,291	9,939
Provisión Cuentas Incobrables (*)	<u>(39,833)</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,119,612</u>	<u>1,158,652</u>

* Corresponde a la provisión de los clientes por el valor de Cristina Muñoz USD\$ 7000, 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.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Proyectos en proceso (a)	1,044,259	1,853,836
Costos Indirectos en Proyectos	159,902	150,308
Terrenos Proyectos	757,812	588,235
Materiales	<u>238,021</u>	<u>81,653</u>
Total	<u>2,199,994</u>	<u>2,674,032</u>

a) Al 31 de diciembre de 2013, San Francisco II se encuentra en un 83.58% de avance y culminará en el año 2014 y el proyecto Santa Luz II presenta un avance 43.10% y se culminará en el año 2015. Al 31 de diciembre del 2012 en los proyectos en proceso, se incluye terrenos que fueron adquiridos para los proyectos "San Francisco II", y "Santa Luz II" con un total de 81 casas.

El movimiento de inventarios es como sigue:

(+) Inventario Inicial	1,453,042
(+) Adiciones	1,126,017
(+) Ajuste	1,220,991
(-) Costo de Venta 2013	<u>(1,600,056)</u>
(=) Inventario Final	2,199,994

Ajuste - El ajuste corresponde al reconocimiento retrospectivo de ingresos del año 2012, ver Nota 3

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	21,175	19,756
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(5,914)</u>	<u>(3,831)</u>
Total	<u>15,261</u>	<u>15,925</u>

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

	Maquinaria y Equipo	Equipo de Oficina	Muebles y Enseres ... (en U.S. dólares) ...	Equipo de Computo	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2012	3,952	3,665	10,870	1,270	19,756
Adquisiciones		629		790	1 419
Ventas y Bajas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>3,952</u>	<u>4,294</u>	<u>10,870</u>	<u>2,060</u>	<u>21,175</u>
<u>Depreciación</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2012	165	1,086	1,732	848	3,831
Adquisiciones	395	309	957	422	2,083
Ventas y Bajas					
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>560</u>	<u>1,395</u>	<u>2,689</u>	<u>1,270</u>	<u>5,914</u>
Saldo Neto al 31 de diciembre del 2013	<u>3,392</u>	<u>2,899</u>	<u>8,181</u>	<u>790</u>	<u>15,261</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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	71,224	79,966
Proveedores varios	<u>206</u>	<u>765</u>
Subtotal	71,430	80,731
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Accionistas (1)	773,999	95,902
Otras cuentas por pagar a compañías relacionadas (2)	763,499	1,364,055
Otros	<u>110,142</u>	<u>196,842</u>
Total	<u>1,719,070</u>	<u>1,737,530</u>

(1) (2) El saldo de cuentas por pagar a relacionadas ha disminuido en US\$ 600,555, por el registro de la transferencia de la cuenta por pagar a los accionistas de la Compañía Baluarte, en el año 2012 la compañía adquirió Activos y Pasivos de la Compañía Baluarte S.A., por lo que las cuentas por pagar a dicha compañía han cambiado de beneficiarios a sus accionistas, en la cuenta por pagar a accionistas representa la transferencia de los saldos mencionados, y valores entregados a la Compañía, para continuar sus operaciones.

9. IMPUESTOS

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

... Diciembre 31,...
2013 2012
(en U.S. dólares)

<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Iva Crédito Tributario	7,767	10,157
Retenciones IVA	927	927
Retenciones en la fuente	<u>-</u>	<u>261</u>
Total	<u>8,694</u>	<u>11,346</u>
 <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	2,663	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	637	685
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1,697	1,355
Convenio para facilidades de pago	<u>14,113</u>	<u>13,693</u>
Total	<u>19,110</u>	<u>15,733</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

2013 2012
(en U.S. dólares)

Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	(21,453)	141,035
Participación a Trabajadores		
Ingresos Exentos	(3,218)	(21,155)
	-	(111,592)
Gastos no deducibles	158,351	23,890
Participación Trabajadores atribuida a Ingresos Exentos	<u>-</u>	<u>16,739</u>
Utilidad gravable	133,680	48,917
 Impuesto a la renta causado (1)	<u>29,410</u>	<u>11,251</u>
 Anticipo calculado (2)	<u>36,186</u>	<u>26,475</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 (23% para el año 2012) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2012).

- (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 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.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$26mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$11 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$26 mil equivalente al impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2009 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(13,693)	-
Provisión del año	(36,186)	26,475
Pagos efectuados	(35,766)	(12,748)
Provisión en exceso	<u>(2,663)</u>	<u>0</u>
Saldos al fin del año	<u>2,663</u>	<u>(13,693)</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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	42,505	10,955
Otras provisiones	<u>10,181</u>	<u>22,431</u>
Total	<u>52,686</u>	<u>33,386</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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	4,416	13,648
Provisión del año	3,218	5,798
Pagos efectuados	<u>(4,416)</u>	<u>(15,030)</u>
Saldos al fin del año	<u>3,218</u>	<u>4,416</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, sobregiros bancarios y cheques girados y no cobrados por el valor de USD\$ 72 mil.

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía presentaba dos préstamos, uno con el Banco Pichincha por 61 mil, a una tasa de 11.20% y un préstamo en el Banco Internacional por 174 mil con una tasa de 11.23%

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Angela	-	3,000
Lafe	2,500	935
San Francisco 1	205	337,230
San Francisco 2	544,360	145,907
Santa Luz 1	-	231,854
Santa Luz 2	434,769	276,939
Madrigal Del Sol	122,650	538,206
Prados de Vista Hermosa	72	131,735
Portal Santa Lucia		61
Salvatore		1,300
Tivantta		1,500
Proyecto Empedrado	<u>20,690</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,125,246</u>	<u>1,668,667</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 mantiene préstamos a tasas de interés variables. El riesgo es manejado por la Gerencia manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos.

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

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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Capital Susana Salazar (1)	49,750	1,990
Capital Lucía Sánchez (1)	<u>250</u>	<u>10</u>
Total	<u>50,000</u>	<u>2,000</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.

- (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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la venta de bienes	<u>1,502,318</u>	<u>3,424,641</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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas	1,871,222	4,609,388
Gastos de ventas y administración		
Gastos de personal	145,434	106,987
Arriendos	7,245	2,875
Servicios Basicos	2,347	521
Mantenimientos	9,247	2,594
Honorarios profesionales	6,270	40,702
Notarías	6,906	3,384
Otros Gastos	<u>109,608</u>	<u>80,062</u>
Total	<u>2,158,277</u>	<u>4,846,525</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 2013 y 2012, ha celebrado varias promesas de compra venta con sus clientes. Dichos compromisos obligan a la Compañía a construir bienes inmuebles bajo las condiciones acordadas entre las partes en un plazo promedio de 18 meses. Las condiciones económicas varían de acuerdo a la capacidad de pago de los clientes.

19. GARANTIAS

A continuación un detalle de las garantías que tiene vigentes la compañía al 31 de diciembre del 2013:

Proyecto	Poliza	Suma Asegurada	Desde
Angela Etapa I	508258	24,891.85	10-ago.-13
Angela Etapa II	10373	4,693.30	11-sep.-13
Angela Etapa III	509880	5,754.19	28-abr.-13
San Francisco I Etapa I	1040624	27,048.17	15-feb.-14
San Francisco I Etapa II	1040625	3,587.47	15-feb.-14
San Francisco I Etapa III	1040626	8,980.35	15-feb.-14
San Francisco I-Adiconales	518738	4,374.32	10-ene.-13
San Francisco I-Adiconales	518737	837.76	10-ene.-13
Santaluz	511329	19,058.51	15-may.-14
Santaluz II	523930	62,625.12	15-mar.-13
Santaluz II	523929	5,765.04	15-mar.-13
Santaluz II (Garantía Bancaria)	2300136654	2,074.52	30-oct.-12
Santaluz II	162330	13,967.28	20-ago.-13
San Francisco II	511782	42,824.29	4-dic.-12
San Francisco II	517660	10,078.88	3-dic.-12

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>N° Juicio</u>	<u>Fecha Inicio Juicio</u>	<u>Estado</u>
Casa 10 Conjunto Madrigal del Sol	Cristina Paola Muñoz Godoy	Juicio Ejecutivo por ejecución de hipoteca por falta de pago	23 de lo Civil de Pichincha	Juicio 822- 2012-C.0	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 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 23 del 2014) 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 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía (Directorio) en mayo 15 del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.