

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 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 períodos 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período (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:

- 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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Gerencia de la Compañía 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 Gerencia, 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 Gerencia de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

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 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

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,		(en U.S. dólares)	
2017	2016	2017	2016
Cuentas por Cobrar Comerciales:			
Clientes Locales			
Subtotal	403,738	403,738	488,940
Otras Cuentas por Cobrar			
Empleados	24,500	16,759	
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,		(en U.S. dólares)	
2017	2016	2017	2016
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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
---------------------------------------	-------	-----	---	-------

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)

Anticipo calculado (2)

Crédito tributario por leyes Especiales (3)

(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	52,533
Provisión del año	109,352		(34,177)
Anticipo de impuesto a la renta	(23,421)		(1,491)
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 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, decimotercera y decimocuarta 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-DGECGC14- 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:	
Diciembre 31,	
(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	31,156
Obligaciones acumuladas	31,156
	<u>23,866</u>
11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS	
2017	
2016	
(en U.S. dólares)	
Jubilación Patronal	14,437
Bonificación por Desahucio	9,190
	<u>2,983</u>
Total	<u>23,627</u>
	<u>10,915</u>
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
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
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		
Santaluz II		3,000	
Madrigal Del Sol	47,000	122,650	
Portal Santalucia	2,000	2,000	
Pietro	985,269	692,909	
Lafé	69,297	-	
Total	1,105,166	820,559	

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)
Capital Susana Salazar	49,750	49,750
Capital Lucía Sánchez	250	250
Total	50,000	50,000

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.

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,
2017 2016
(en U.S. dólares)

Costo:		
Costo de ventas	2,575,174	1,069,986
Costo técnico	59,801	114,867

Total 2,634,975 1,184,853

Gastos de ventas y administración:		
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	<u>638,609</u>	<u>635,524</u>

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 Imoprovibal 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 - 2015-0783-17230-17230	2015	Autos para dictar sentencia
Casa 11 Lafe	Mónica Donoso	Juicio ejecutivo	Unidad civil sede DMQ	Juicio 2015-0783-17230-17230	2016	Termino para presentar alegato
Departamento 11 Conjunto Sol Madrigal del Ponce.	Ramiro	Juicio de Requerimientos por incumplimiento del contrato	Unidad civil sede DMQ	Juicio 17230-09177-00873	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.