

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%	Concluido	100%
La fe	22 Casas	Concluido	100%	Concluido	100%
Santa Luz	19 Casas	Concluido	100%	Concluido	100%
San Francisco I	22 Casas	Concluido	100%	Concluido	100%
San Francisco I	5 departamentos	Concluido	100%	Concluido	100%
San Francisco II	31 casas	Concluido	100%	Concluido	100%
Santa luz II	50 casas	Concluido	100%	Concluido	100%
Edificio Pietro	45 departamentos, 3 locales comerciales	Concluido	100%	Concluido	100%
Edificio Lefe	41 departamentos, 2 locales comerciales	Concluido	100%	Concluido	100%
Edificio San Agustín	45 departamentos 1 local comercial	Vigente	20%	Vigente	20%
Edificio Emanuel	49 departamentos 2 oficinas y 1 local comercial	Vigente	7%	Vigente	7%

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

Proyecto San Agustín. A la fecha se encuentra en fase de construcción de muros del edificio.

Proyecto Emanuel. Se están realizando los trámites para la construcción, el terreno ya fue adquirido.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 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 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de INMOPROVIVAL S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.3 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.

2.4 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:

2.4.1 Inventario de materiales para la construcción - Registra el valor de los elementos básicos adquiridos localmente para uso en el proceso de construcción de viviendas.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.5 Equipos y vehículos

2.5.1 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

2.5.2 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.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de los equipos y vehículos 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 equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

2.5.4 Retiro o venta de equipos y vehículos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos y vehículos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6 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.

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

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales)

que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del periodo que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.7.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 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.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 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 periodo.

2.10.2 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.

2.11 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.

2.11.1 Venta de inmuebles - Se reconocen cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los inmuebles; 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.

2.12 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.

2.13 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, contemplen 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.

2.14 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes. La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 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.

2.14.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.14.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y

2.15 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.15.1 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.

2.15.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos 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.

2.15.3 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
- 2.15.4 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.16 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/ aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas
El IASB realizó doce cambios/ aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, excepto por las siguientes que se encuentran en proceso de revisión:

ESPACIO EN BLANCO

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.

3.1 **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.

3.2 **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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.3 **Estimación de vidas útiles de equipos y vehículos** - La estimación de las vidas

útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3,

4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	31/12/2018	31/12/2017
Cajas	25,268	703,485
Banco del Pacífico S.A.	635	635
Banco Pichincha C.A.	44	180,812
Certificados de depósito	-	250,001
Total	25,947	1,134,933

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:

	31/12/2018	31/12/2017
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes Locales	296,318	403,738
Relacionadas (Nota 17)	36	-
Subtotal	296,354	403,738
<i>Provisión Cuentas Incobrables (1)</i>	<i>(48,821)</i>	<i>(48,821)</i>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipos	81,820	95,367
Empleados	14,728	24,500
Seguro de degravamen	177	167
Otros	10,330	6,446
Subtotal	107,055	126,480
Total	354,588	481,397

(1) Corresponde a una provisión 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 perdidas hasta la fecha debido a que no se puede determinar el resultado final.

6 INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Proyectos en proceso	7,139,769	5,422,575
Materiales	1,804,363	1,433,561
Costos indirectos	1,339,577	1,156,950
Terrenos	2,187,618	1,881,043
Transferencia costo de ventas	(8,813,485)	(8,247,572)
Total	3,657,842	1,646,557

Al 31 de diciembre de 2018, se han registrado costos y gastos de la construcción del Edificio Laté el cual se encuentra al 100% de avance y del proyecto San Agustín que presenta un avance del 20%.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Inventario Inicial	1,646,557	2,590,272
Adiciones	2,577,197	1,631,459
Costo de ventas (Nota 16)	(565,912)	(2,575,174)
Inventario final	3,657,842	1,646,557

7 EQUIPOS Y VEHICULOS

Un resumen de equipos y vehículos es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Costo	51,715	17,697
Depreciación acumulada	(20,334)	(13,606)
Total	31,381	4,091

Clasificación:

Vehículos	27,981	-
Muebles y enseres	2,100	3,698
Equipo de cómputo	1,140	-
Equipo de oficina	160	393
Total	31,381	4,091

Los movimientos del costo de equipos y vehículos fueron como sigue:

<u>Costo</u>					
	Muebles y enseres	Equipo de oficina	Equipo de computo	Vehículos	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	10,870	1,206	5,621	-	17,697
Saldos al 31 de diciembre del 2017	10,870	1,206	5,621	-	17,697
Ajustes	(2,232)	(317)	-	(9,841)	(12,390)
Adquisiciones	-	-	1,567	44,841	46,408
Saldos al 31 de diciembre del 2018	8,638	889	7,188	35,000	51,715
<u>Depreciación acumulada</u>					
	Muebles y enseres	Equipo de oficina	Equipo de computo	Vehículos	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	6,070	732	5,481	-	12,283
Depreciación	1,102	81	140	-	1,323
Saldos al 31 de diciembre del 2017	7,172	813	5,621	-	13,606
Ajustes	(1,714)	(200)	-	-	(1,914)
Depreciación	1,080	116	427	7,019	8,642
Saldos al 31 de diciembre del 2018	6,538	729	6,048	7,019	20,334
Saldos netos 2017	3,698	393	-	-	4,091
Saldos netos 2018	2,100	160	1,140	27,981	31,381

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:

	31/12/2018	31/12/2017
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	148,752	65,192
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo clientes (2)	1,324,132	1,105,166
Accionistas (Nota 17) (1)	395,762	379,573
Relacionadas (Nota 17)	820,459	220,321
Otros	111,080	198,114
Subtotal	2,651,433	1,903,174
Total	2,800,185	1,968,366
Clasificación:		
Corriente	1,476,053	863,200
No corriente	1,324,132	1,105,166
Total	2,800,185	1,968,366

(1) El saldo al 31 de diciembre del año 2018, corresponde a valores que la compañía mantiene por pagar a sus accionistas por valores entregados a la Compañía para continuar sus operaciones.

(2) Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Lafe	830,707	69,297
San Agustín	381,427	-
Emanuel	62,998	-
Madrigal Del Sol	47,000	47,000
Portal Santalucía	2,000	2,000
Pietro	-	985,269
TIVANTTA	-	1,600
Total	1,324,132	1,105,166

9 SOBREGIROS

Un resumen de los sobregiros bancarios es como sigue:

10 PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	
Banco Pichincha C.A.	31/12/2018
Banco Internacional S.A.	31/12/2017
52,743	130,313
13,870	130,313
66,613	130,313
Total	

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>	
Impuesto a la renta por pagar	31/12/2018
14,656	31/12/2017
Impuestos por pagar	
8,650	
Impuesto al Valor Agregado -IVA	
3,261	
Impuesto a la renta por pagar empleados	
-	
26,567	
Total	
91,303	

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

Utilidad según estados financieros antes de	31/12/2018	31/12/2017
Impuesto a la renta	191,567	497,572
Gastos no deducibles	28,731	9,083
Deducción por incremento neto de empleados	-	(9,600)
Base gravable	220,298	497,055
Impuesto a la renta causado 25% y 22% e impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)	55,075	109,352
Anticipo calculado (2)	25,258	23,421

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2018 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28).

(2) A partir del 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. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.

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:

Año terminado		
31/12/2018	31/12/2017	
62,805	18,356	Saldos al comienzo del año
55,075	109,352	Provisión del año
(35,112)	(23,421)	Anticipo de impuesto a la renta
(5,307)	(23,126)	Crédito tributario por pago a municipios (1)
(62,805)	(18,356)	Pagos efectuados
14,656	62,805	Saldos al final del año

(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.

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

Movimiento del impuesto diferido - Los movimientos del impuesto diferido fue como sigue:

Año 2018		
Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
-	2,373	2,373
Jubilación patronal y deshaucio		
diferidos en relación a:		
Activos por impuestos		
Activos por impuestos		
diferidos en relación a:		
Jubilación patronal y deshaucio		

Aspectos tributarios -

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:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

-Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

-Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

-Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sostenibles; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

Se establece un impuesto a la renta única a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales,

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

11 OBLIGACIONES ACUMULADAS

Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios, los servicios de construcción de vivienda de interés social, y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.

El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.

Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.

Impuesto al Valor Agregado

Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Anticipo de Impuesto a la Renta

Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

31/12/2018 31/12/2017

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:

Saldos al comienzo del año	14,437	18,206
Costo laboral y costo financiero	7,932	14,437
Efecto reducciones y liquidaciones	2,528	5,070
anticipadas	-	-
Ganancia / Pérdida actuarial	3,977	(1,301)
Saldos al fin del año	14,437	18,206

31/12/2018 31/12/2017

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

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.

Jubilación Patronal	18,206	12,188
Bonificación por Desahucio	14,437	9,190
Total	30,394	23,627

31/12/2018 31/12/2017

12 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

IESS por pagar	8,369	12,834
Sueldos por pagar	4,391	827
Vacaciones por pagar	23,165	14,341
Décimos	2,941	3,154
Participación trabajadores	33,806	87,807
Total	72,672	118,963

31/12/2018 31/12/2017

13.1.2 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

13.1.1 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

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.

13.1 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.

13 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Tasa(s) de descuento	7.72%	8.26%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50%	2.50%
Tasa de rotación promedio	20.10%	18.02%

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

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.

Saldos al comienzo del año	9,190	12,188
Costo laboral y costo financiero	4,420	(295)
Beneficios pagados	(1,127)	
Ganancia / Pérdida actuarial	4,886	
Saldos al fin del año	9,190	12,188

15 INGRESOS

Reservados 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.

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.

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.

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 50,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario. Al 31 de diciembre del 2018 el capital fue de 2,000 acciones con un valor nominal de US\$ 1.

Total	50,000	50,000
Susana Salazar	49,750	49,750
Lucía Sánchez	250	250
	31/12/2018	31/12/2017

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

14 PATRIMONIO

13.1.4 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.

13.1.3 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos fueron de \$US1,243,094 y \$US3,720,991 respectivamente y corresponden a los ingresos se generan por la venta de viviendas terminadas al público en general en proyectos inmobiliarios propiedad de la compañía, los cuales son financiados por los clientes con instituciones financieras, ver nota 1.

16 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	31/12/2018	31/12/2017
Costo:		
Costo de ventas	565,913	2,575,174
Costo técnico	66,093	59,806
Total	632,006	2,634,980
Gastos de ventas y administración:		
Gastos en personal	259,226	323,573
Honorarios profesionales	68,178	56,518
Participación trabajadores	33,806	87,807
Publicidad	23,229	25,625
Mantenimiento y reparaciones	17,174	3,346
Seguros y reaseguros	15,540	13,415
Impuestos, contribuciones y otros	12,076	8,966
Depreciación acumulada	9,276	1,324
Arrendos	7,711	7,987
Combustible	3,635	3,480
Servicios públicos	3,017	3,908
Suministros, herramientas y repuestos	2,989	4,571
Transporte	2,644	3,230
Cuentas incobrables	-	3,935
Otros Gastos	40,811	34,742
Total	499,312	582,427
Gasto financiero:		
Intereses y total	48,195	50,943
Total	48,195	50,943

17 RELACIONADAS

Los saldos con relacionadas y accionistas de la Compañía, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se detallan a continuación:

Saldos adeudados por partes relacionadas	... Año terminado ...		Saldos adeudados a partes relacionadas
	31/12/2018	31/12/2017	
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	
Flavio Sánchez R.(2)	-	279,702	220,321
Flavio Sánchez Salazar (4)	15	80,000	-
Baluarte CT LLC (3)	-	299,982	-
Susana Salazar (1)	-	395,762	379,573
Lucia Salazar	21	-	-
Comercializadora Baluarte	-	160,775	-
TOTAL	36	1,216,221	599,894

(1) Corresponde a valores que la compañía mantiene por pagar a su accionista por valores entregados a la Compañía para continuar sus operaciones

(2) Corresponde a préstamos y al efecto neto de la transferencia de activos y pasivos de la compañía Baluarte S.A. a sus relacionados

(3) Préstamo con una relacionada del exterior legalizado en el Banco Central del Ecuador con un interés del 7%.

(4) Préstamo con un interés del 10% anual.

18 COMPROMISO

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2018, se detallan a continuación:

• **Promesas de Compra Venta** - La Compañía durante el año 2018 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 2018:

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 Imoprovital 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 11 Lafé	Mónica Donoso	Juicio ejecutivo	Unidad civil sede DMQ	Juicio 17230-2016-00873	2016	Termino para presentar alegato
Departamento 111 Conjunto del Madrigal 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 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18 del 2019) 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 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 18 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.