

ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MOLINA "INCON CIA. LTDA"., CELEBRADA EL 26 DE MARZO DEL 2013.

En la ciudad de Manta, a los veintiséis días del mes de Marzo del año dos mil catorce, siendo las 09h00 en el local de la compañía Inmobiliaria y Constructora Molina "Incon Cia. Ltda.", ubicado en la calle trece y avenida cuatro, número 1255 en esta ciudad de Manta, se reúnen los señores: Arq. Jimmy Danton Molina Calderero propietario de 119 participaciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, que le dan derecho a igual cantidad de votos, y en calidad de Gerente de la Compañía, también lo hace como apoderado de la Compañía Mercaplan Management Inc. Propietaria de 280 participaciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, que le dan derecho a igual cantidad de votos, quienes representan el noventa y nueve por ciento del capital social de la compañía, y, en calidad de Secretaria actúa Carmen Delgado Alcivar, quienes deciden reunirse en Junta General Ordinaria de Accionistas, al tenor de lo dispuesto en el art. 238 de la Ley de Compañías, para conocer y tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Lectura y Aprobación del informe Económico del año 2013;
- 2.- Informe del Comisario de la Compañía por el antes indicado ejercicio económico;
- 3.- Estudio y aprobación del Balance cerrado al 31 de diciembre de 2013.

Preside esta junta el Señor Arquitecto Jimmy Danton Molina Calderero en su calidad de Gerente de la compañía y actúa como Secretaria Carmen María Delgado Alcivar.

Una vez instalada la Junta el Gerente, Arq. Jimmy Molina Calderero solicita que por secretaría se de lectura a los Informes del Gerente y del Comisario de la Empresa y se entregue a los asistentes una copia del Balance del ejercicio económico cerrado a Diciembre 31 del año 2013, y proceder al respectivo análisis y aprobación de los mismos.

Luego de ello el Arq. Jimmy Molina pide intervenir nuevamente para indicar a los presentes que el año 2013 fue normal en cuanto a los aspectos económicos del País y de la Empresa, se realizó una transferencia del Dpto. 101 ubicado en la calle 30 y Av. Flavio Reyes por un valor de \$140.528 a la compañía pero se decide finalmente transferir este bien inmueble a la compañía Kleenest Labs C.A. Los ingresos y gastos del año 2013 permitieron cubrir los costos y gastos de este periodo sin ningún inconveniente.

Luego de una breve deliberación, los socios consideran que los Estados Financieros reflejan la situación real de la Compañía, por lo que deciden aceptarlos y aprobarlos.

Por no existir otro punto que tratar se declara un receso para la elaboración del acta respectiva, luego de lo cual se reinstala la junta y leída ésta que fuera a los presentes se afirma y ratifican en su contenido firmando para constancia todos los socios.


Arq. Jimmy Danton Molina Calderero
GERENTE


Carmen Maria Delgado Alcivar
SECRETARIA

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MOLINA
INCON CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

1. IDENTIFICACION GENERAL

La Compañía Inmobiliaria y Constructora Molina Compañía Limitada, se constituyó mediante escritura pública celebrada el día cuatro de Abril de mil novecientos ochenta y cuatro, ante la Notaria Primera del Cantón Manta, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 1 de Noviembre de 1984; su tiempo de duración es de cincuenta años; su objeto social es construcción de Edificios completos o partes de edificios.

2. PRINCIPIOS Y POLITICAS UTILIZADAS

a) Cumplimiento exigido.-

Los reportes financieros por el ejercicio económico 2012 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), se elaboraron de acuerdo a las NIIF, lo que implica que el ejercicio económico 2013 sea elaborado bajo este parámetro y con la estructura financiera según las NIIF.

b) Base de Presentación.-

Los estados financieros son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con disposiciones emitidas y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

c) Uso de estimaciones.-

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los

estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

REGLAS UTILIZADAS EN LA PRESENTACION DE JUEGOS DE REPORTES FINANCIEROS.

d) Fundamentos de revelación.-

Los reportes financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los reportes financieros fueron preparados de acuerdo con NEC, sin embargo al 1 de enero del 2012, los reportes financieros fueron ajustados.

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

e) Manifestación legal.-

La Administración ha procedido a la emisión final de los presentes reportes financieros con fecha Diciembre 31 del 2013.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los reportes financieros, se mencionan a continuación.

f) Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía Incon Cia. Ltda. tales como:

Mercado y financiero del negocio, tal como se detalla a continuación:

• Mercado.-

La Compañía considera que no habrá efectos importantes en resultados o patrimonio por cambios en costos de obligaciones los cuales han sido cubiertos con aportaciones de accionistas por la transferencia de un Departamento 101 ubicado en la calle 30 y Av. Flavio Reyes por un valor de \$140.528 a la compañía pero se decide finalmente

transferir este bien inmueble a la compañía Kleenest Labs C.A. No hay riesgo de tasa de cambio pues los activos y pasivos financieros están presentados en dólares americanos.

- **Financieros.-**

Al 31 de diciembre del 2013, los pasivos corrientes no son representativos, con relación a los pasivos totales.

- **Cuentas por cobrar comerciales.-**

Hasta el cierre de los estados financieros existe un rubro de créditos por cobrar a terceros por \$ 200 y por la venta del bien inmueble un valor a largo plazo de \$140.528,20 pero no hay provisión de incobrables ya que se espera que en el siguiente ejercicio económico se haya recaudado.

- **Propiedades, planta y equipos.-**

Los Activos Fijos que tiene la Compañía, son muebles y enseres que están presentados a su valor razonable ya que fueron adquiridos en el mismo ejercicio económico 2013. Los activos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual aplicada a los muebles y enseres, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y Enseres	10%

- **Reserva legal.-**

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida al accionista, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

- **Adopción por primera vez de las NIIF.-**

Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril

4 del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales.

De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reservas de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

- **Provisión para impuesto a la renta.-**

Existe una utilidad neta de \$2.018,25 en el presente ejercicio económico. Las disposiciones tributarias y fiscales del Ecuador, establecen que las sociedades pagarán sobre la renta imponible después de participación de empleados, la tarifa del 22% de impuesto a la renta, tarifa que disminuye al 13% en caso de reinversión total o parcial de tales utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

- **Registro de ingresos.-**

La Compañía reconoce como una transferencia de un inmueble en \$150.425,22 según lo consideró el Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Manta del Dpto. 101 ubicado en la calle 30 y Av. Flavio Reyes La diferencia entre la venta del terreno a la realidad catastral que es de: \$140.528 generó una utilidad por: \$9897,22 cuando se efectuó la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios del bien inmueble otorgado, no subsiste incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución del bien inmueble.

- **Supuestos aplicados.-**

En la elaboración de los reportes financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el 2011 con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los reportes financieros.


Arq. Jimmy Dapton Molina Calderero
GERENTE

INFORME DEL GERENTE

10 de Marzo del 2014

A los señores accionistas de

INCON CIA LTDA.

Cumpliendo con lo dispuesto en la ley, y los estatutos de la compañía; y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No. 02-1-4-3-0013 de septiembre 25 de 1992, sobre la presentación de informes anuales de los administradores, presento a los señores accionistas su informe anual, sobre la marcha de la Compañía en el ejercicio económico 2013.

1.- ANTECEDENTES

Como ustedes conocen la compañía INCON CIA LTDA., fue constituida el 04 de Abril de 1984, cuya actividad económica es: Dedicarse a Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: Edificio de Departamentos, viviendas y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

2.- ASPECTOS ECONOMICOS

En el año 2013 fue normal en cuanto a los aspectos económicos del País y de la Empresa, se realizó una transferencia del Dpto. 101 ubicado en la calle 30 y Av. Flavio Reyes por un valor de \$140.528 a la compañía pero se decide finalmente transferir este bien inmueble a la compañía Kleenest Labs C.A. Los ingresos y gastos del año 2013 permitieron cubrir los costos y gastos de este periodo sin ningún inconveniente.

Como complemento a este informe, me permito adjuntar los Estados Financieros de INCON CIA LTDA., para su respectivo análisis y aprobación.

Atentamente,

Atentamente,



**Arq. Jimmy Danton Molina Calderero
GERENTE**

INFORME DEL COMISARIO

Manta, 10 de Marzo de 2014

INCON CIA LTDA.

De conformidad que consta en la Resolución No. 90.1.5.3 dictada por la Superintendencia de Compañías el 7 de mayo de 1990, cumpla en presentar a ustedes mi informe de Comisario por el ejercicio económico cortado **al 31 de diciembre de 2013** dejando constancia de lo siguiente:

1. - Que en el Desempeño de mis funciones he cumplido con lo determinado en el artículo 321 de la Ley de Compañías, así como he recibido de parte de los Administradores toda la colaboración necesaria para el desarrollo de las mismas.
2. - Que los administradores han ejercido sus funciones de conformidad con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como han cumplido con las resoluciones de la Junta General de accionistas, y por lo tanto no tengo ninguna denuncia que ejercer sobre su gestión.
3. - Que los libros de Actas, expedientes de Actas, Acciones y Accionistas, Talonarios de Acciones, Diarios, Mayor y Caja, Así como los comprobantes contables, son llevados y conservados de conformidad con la Ley.
4. - Que he revisado el conjunto de políticas y procedimiento que realiza la compañía para su control interno, por lo que considero que los activos están debidamente protegidos y la información financiera es confiable.
5. - En general considero que la compañía ha cumplido con todas las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias y todo se encuentra en orden.



Teófilo Calderero Cedeño
COMISARIO