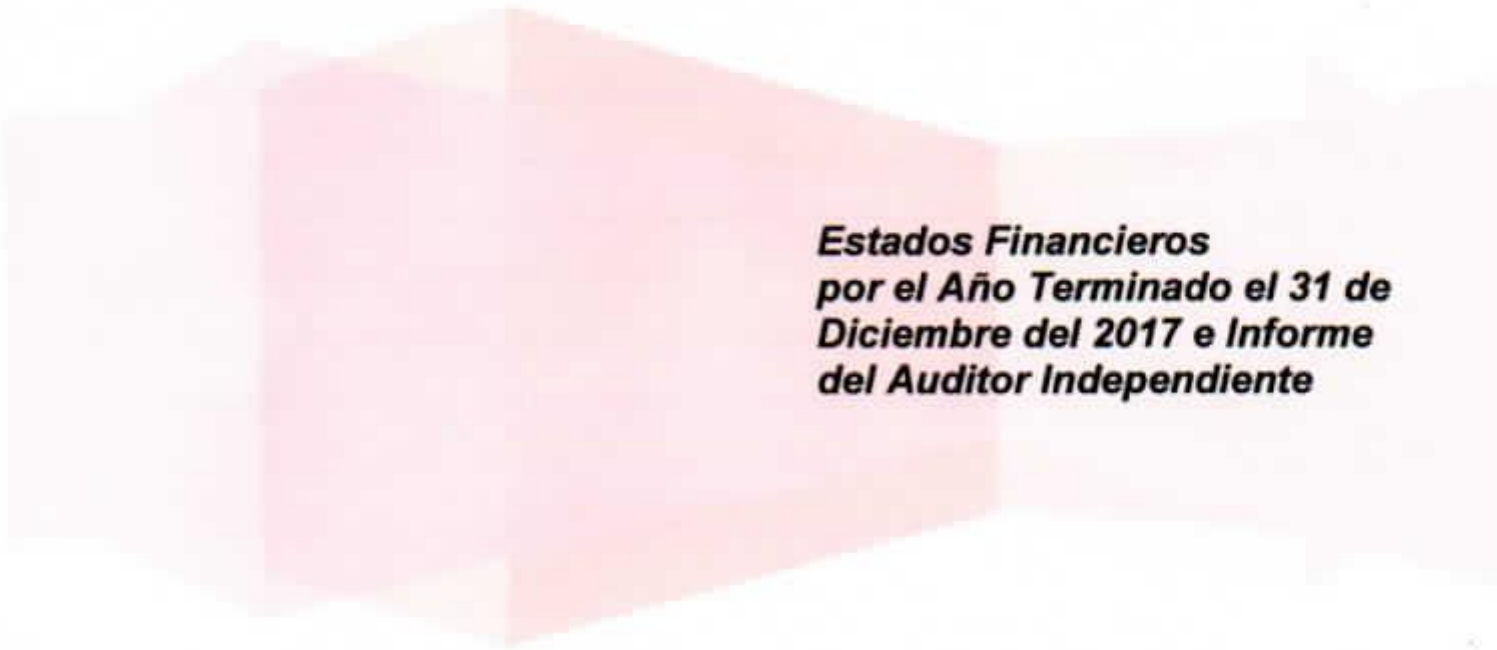


INMOBILIARIA CONSTRUCTORA
PROMOTORA DEL PACIFICO S.A.
INCOPROPA



***Estados Financieros
por el Año Terminado el 31 de
Diciembre del 2017 e Informe
del Auditor Independiente***

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
US\$	U.S. dólares



Av. 35 Calle 8
Telf. 052684071 | 0936709628
auditoraexterna747@outlook.com
Manta - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA

Opinión

He auditado los Estados Financieros adjuntos de la Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA al 31 de diciembre de 2017, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de la Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno, determinado por la Administración,

como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identifiqué y valoré los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determiné sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se

basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que, de acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2017, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2018 conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

AUDITORIA EXTERNA

Alexandra Mendoza Z.
Ing. Alexandra Mendoza Z
REG. # RNAE - 747

ING. ALEXANDRA G. MENDOZA ZAMBRANO

Reg. Auditora Externa No. RNAE-747

Manta, 31 de marzo del 2018

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>31.2016</u>	<u>Diciembre</u> <u>31.2017</u>
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivos y Equivalentes de efectivos	4		16.72
Activos Financieros Corrientes			
Documentos y Ctas por Cobrar	5	92,717.39	92,717.39
Activos por Impuestos Corrientes	6	16,190.00	16,190.00
Total Activos Corrientes		<u>108,907.39</u>	<u>108,924.11</u>
Inventarios			
Inventarios en construcción	7	672,617.16	704,258.04
Total Inventarios		<u>672,617.16</u>	<u>704,258.04</u>
Total Activos		<u>781,524.55</u>	<u>813,182.15</u>
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Pasivos Financieros Corrientes			
Cuentas por Pagar -Proveedores	8	370,000.00	450,257.52
Pasivos por Impuestos Corrientes	9	16,363.66	16,897.92
Intereses por Liquidar	10		3.02
Pasivos Financieros No Corrientes			
Anticipo de Clientes	11		54,536.26
Total Pasivos Corrientes		<u>386,363.66</u>	<u>521,694.72</u>
Pasivos Largo Plazo			
Obligaciones Financieras			
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	12	338,493.88	234,820.42
Total Pasivos		<u>724,857.54</u>	<u>756,515.14</u>
Patrimonio	13		
Capital suscrito		900.00	900.00
Superavit por Valuación		53,181.47	53,181.47
Ganancias Acumuladas		2,585.54	2,585.54
Total Patrimonio		<u>56,667.01</u>	<u>56,667.01</u>
Total Pasivo y Capital		<u>781,524.55</u>	<u>813,182.15</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros


 ARQ. MARCELO BOLAÑOS
 GERENTE GENERAL


 ING. JOSE ALVAREZ
 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	<u>NOTAS</u>	
	<u>2016</u>	<u>2017</u>
	<i>(en U.S. dólares)</i>	
INGRESOS		
Ingresos de Actividades Ordinarias	-	-
(-) Costo de Ventas	-	-
GANANCIA BRUTA	-	-
OTROS INGRESOS		
Otras Rentas	-	-
(-) GASTOS		
Administración y Ventas	-	-
Gastos Financieros	-	-
GANANCIA/PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-	-
Gasto por Impuesto a la Renta Corriente	-	-
GANANCIA/PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-	-

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros


ARQ. MARCELO BOLAÑOS
GERENTE GENERAL


ING. JOSE ALVAREZ
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
EXPRESADO EN US DOLARES

CUENTAS	SALDO INICIAL DEL PERIODO	CAMBIOS EN EL PATRIMONIO		SALDO FINAL DEL PERIODO
		AUMENTO	DISMINUCION	
CAPITAL SOCIAL	900.00			900.00
APORTE DE SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES				
RESERVA LEGAL				
RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA				
OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	53,181.47			53,181.47
GANANCIAS ACUMULADAS	2,585.54			2,585.54
PERDIDAS ACUMULADAS(-)				
RESERVAS DE CAPITAL				
RESERVAS POR DONACIONES				
RESERVAS POR VALUACION DE INVERSIONES				
GANANCIA NETA DEL PERIODO				
PERDIDA NETA DEL PERIODO(-)				
TOTAL	56,667.01	0.00	0.00	56,667.01

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros


ARQ. MARCELO BOLAÑOS
GERENTE GENERAL


ING. JOSE ALVAREZ
CONTADOR GENERAL

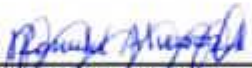
INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIONES</u>	0.00	23,432.66
INGRESOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	0.00	54,536.26
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		54,536.26
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	0.00	-31,103.60
PAGOS A PROVEEDORES POR EL SUMINISTRO DE BIENES Y SERVICIOS		-31,640.88
OTROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		-1,202.01
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO		1,739.29
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u>	-39,033.80	23,415.94
PAGO DE PRESTAMOS	-39,033.80	103,673.46
OTRAS ENTRADAS SALIDAS DE EFECTIVO		-80,257.52
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>	39,033.80	
COMPRA DE OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO	-12,161.07	
ANTICIPOS DE EFECTIVO EFECTUADO A TERCEROS	-92,717.39	
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	143,912.26	
FLUJO NETO TOTAL USADO	0.00	16.72
EFFECTIVO Y EQUIV. AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	0.00	0.00
EFFECTIVO Y EQUIV. AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	0.00	16.72
<u>CONCILIACION DE UTILIDAD NETO -OPERACIÓN</u>		
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		23,432.66
INCREMENTO Y DISMINUCION EN INVENTARIOS		-31,640.88
INCREMENTO (DISMINUCION) EN BENEFICIOS EMPLEADOS		-1,202.01
INCREMENTO (DISMINUCION) EN ANTICIPOS A CLIENTES		54,536.26
INCREMENTO(DISMINUCION) EN OTROS PASIVOS		1,739.29
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		23,432.66

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros



 ARQ. MARCELO BOLAÑOS
 GERENTE GENERAL



 ING. JOSÉ ALVAREZ
 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2017

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

• **Nombre de la entidad.**

Inmobiliaria Constructora Promotora del Pacifico S.A. (INCOPROPA S.A.)

• **RUC de la entidad.**

13917359010001

• **Domicilio de la entidad.**

Montecristi, Sitio Colorado atrás del balneario Tierra Dorada

• **Forma legal de la entidad.**

Sociedad Anónima

• **País de Incorporación de la entidad.**

Ecuador.

• **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La Compañía Constructora Promotora del Pacifico S.A. (INCOPROPA S.A) fue constituida mediante escritura pública celebrada el 26 de diciembre del 2005. Mediante Resolución No. 05.P.DIC.0000543, REG MERCANTIL 767 REPERTORIO NO. 2280

• **Objeto social.**

La Compañía tiene como objeto social realizar construcciones, de obra de ingeniería civil, eléctrica y en preferencia obras de infraestructura, tales como, urbanización, alcantarillado, carreteras caminos vecinales edificios en general, estructura de hormigón armado, canalización, estudio de factibilidad y todo tipo de ejecución de obras de ingeniería civil.

• **Accionistas.**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
Marcelo Bolaños	100%	900,00
	100.00%	900,00

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

3.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y Auditoría (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, la Compañía es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la construcción de viviendas, por lo cual los estados financieros adjuntos, se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

3.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.	01-Ene-2016

<i>Normas</i>	<i>Fecha de aplicación obligatoria</i>
---------------	--

NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"-
Plantas productoras 01-Ene-2016

NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición. 01-Ene-2016

NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7. 01-Ene-2016

NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. 01-Ene-2016

NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. 01-Ene-2016

Revisiones post-implementación

NIIF 3 Combinaciones de negocios Completado junio de 2015

NIIF 8 Segmentos de operación Completado julio de 2013

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

El objetivo de esta Norma es establecer las bases para la presentación de los estados financieros con propósito de información general, para asegurar la comparabilidad de los mismos. Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros.

La Administración del Compañía considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al ejercicio 2017, no genera impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre.

3.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

3.6. Documentos y cuentas por cobrar clientes.

Los documentos y cuentas por cobrar clientes, incluyen principalmente a cuentas por cobrar a terceros no relacionados y otras cuentas por cobrar.

Los documentos por cobrar clientes no relacionados son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

3.7. Inventarios en construcción.

La propiedad de la compañía se compone del terreno, el cual fue registrado al valor del proyecto más los costos directamente relacionados en su mantenimiento y adecuación, en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC no. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

3.8. Cuentas por pagar Proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

3.9. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

3.10. Patrimonio de la Compañía

Corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes.

Otros superávit por Revaluación.- En este grupo se registran valores por superávit por revaluación.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las ganancias netas acumuladas y del ejercicio.

3.11. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.12. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables.

Notas a los Estados Financieros

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

La Compañía considera como efectivos o equivalentes de efectivo, los saldos que se mantienen en la cuenta Caja y Bancos a través de las instituciones financieras, sin restricciones.

En resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017
Banco Ecuador Cta. Ahorros	(1)	16.72
		<u>16.72</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a fondos de libre disponibilidad en cuentas de ahorros.

5. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017
Anticipo a Proveedor	(1)	89.982.77
Otras	(2)	<u>2.734.62</u>
		<u>92.717.39</u>

(1) Corresponde a valores de años anteriores por concepto de anticipos a proveedores.

(2) Corresponde a valores calculados al I.E.S.S. de años anteriores.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

		Diciembre 31, 2017
Crédito Tributario	(1)	<u>16.190.00</u>

- (1) Corresponde al Saldo del Impuesto al Valor Agregado (IVA) de Años Anteriores para ser evacuado al Costo de Obra Terminada cuando sea liquidado con los Anticipo a Clientes.

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017
Inventario Materia Prima Terrenos	(1)	258.137.94
Costos Directos /Obras Preliminares	(2)	414.479.22
Costos Indirectos/ Obras Preliminares	(3)	<u>31.640.88</u>
		<u>704.258.04</u>

- (1) Corresponde al terreno valor de un bien inmueble del proyecto.
 (2) Incluye valor de obra del proyecto, para el pago honorarios profesionales del proyecto, honorarios por estudio de suelo, plan de manejo ambiental y levantamiento topográfico, mano de obra, materiales etc. valor que viene arrastrándose desde años anteriores.
 (3) Incluye valor de Obra del Proyecto, durante el año 2017.

Quedando de esta manera el comparativo con el año 2016:

	Diciembre 31,2016	Diciembre 31,2017
Inventarios		
Inventarios en construcción	672.617,16	704.258,04
Total Inventarios	<u>672.617,16</u>	<u>704.258,04</u>

8. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017
M.I.D.U.V.I.	(1)	75.000.00
Sra. Maria Elena Jalil / Marco Bolaños	(2)	375.257.52
		<u>450.257.52</u>

(1) Incluye principalmente los Bonos del MIDUVI

(2) Corresponde a préstamos de la Sra. María Elena y el Sr. Marco Bolaños durante la etapa de ejecución de la obra.

9. OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017
Con la Administración Tributaria	(1)	6.022.33
Con el I.E.S.S	(2)	1.600.53
Con la Superintendencia de Compañías		635.06
Otras Obligaciones		8.640.00
		<u>16.897.92</u>

(1) Valores que se adeudan al Servicio de Rentas Internas por varios años y el 2017.

(2) Valores que pendientes de Pago al I.E.S.S. y están siendo cancelados.

10. Otros

		Diciembre 31, 2017
Otros	(1)	3.02
		<u>3.02</u>

(1) Corresponde a Otros Valores por concepto de Intereses.

11. ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017
Anticipo promitentes compradores	(1)	54.536.26
		<u>54.536.26</u>

(1) Corresponde a los valores recibidos por 3 promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto.

12. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Obligaciones con Instituciones Financieras

Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) 234.820.42

El valor de la Deuda con el B.E.V. se encuentra en proceso de Pago, en el año 2018, está directamente financiada por los Señores María Elena Jalil y Marco Bolaños.

A la fecha de emisión de los estados financieros la compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, desde el año 2013 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

De esta manera quedan los Saldos de las Cuentas según el Estado Financiero comparativo:

	Diciembre 31,2016	Diciembre 31,2017
Pasivos Largo Plazo		
Obligaciones Financieras		
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	338.493,88	<u>234.820,42</u>

Legislación vigente

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica., donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.*
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.*
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.*
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.*
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.*

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Otros

La compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

13. PATRIMONIO DE LA COMPAÑÍA.

Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio de la Compañía está conformado por los aportes de Socios por US\$900.00, y un superávit por valor de \$. 53.181,47, por ganancias acumuladas años anteriores \$2.585,54 dando un total de \$.56.667,01

Con el estado Comparativo es de la siguiente manera:

	Diciembre 31,2016	Diciembre 31,2017
Patrimonio		
Capital suscrito	900,00	900,00
Superávit por Valuación	53.181,47	53.181,47
Ganancias Acumuladas	2.585,54	2.585,54
Total Patrimonio	56.667,01	56.667,01

14. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos de los libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2017	
	Valor Libros	Valor Razonable
<u>Activos financieros medidos al valor razonable:</u>		
Efectivo equivalentes de efectivo	16.72	16.72
<u>Activos financieros medidos a costo amortizado</u>		
Documentos y Cuentas por Cobrar	108.924.11	108.924.11
Inventarios de Construcciones	704.258.04	704.258.04
Total activos financieros	813.182.15	813.182.15
<u>Pasivos financieros medidos al costo:</u>		
Cuentas por pagar proveedores	450.257.52	450.257.52
Pasivos por Impuestos Corrientes	16.897.95	16.897.95
Otras	3.02	3.02
Anticipos de Clientes	54.536.26	54.536.26
Obligaciones Financieras	234.820.42	234.820.42
Total pasivos financieros	756.515.14	756.515.14
Instrumentos financieros, netos	56.667.01	56.667.01

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

15. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

16. HECHOS:

Durante varios años la compañía tuvo problemas financieros llegó cerca de la pérdida del proyecto, esto ocasionó que se perdiera la credibilidad de la compañía, no tenía autorización para emitir facturas, notas de crédito, retenciones, liquidaciones de compras, etc. La oportunidad de vender se perdió completamente al no poder emitir facturas que hasta ahora la administración no ha podido arreglar; y al no tener representatividad bancaria tampoco podía recibir dinero. La Administración buscó una salida que fue a través del Sr. Marcos Bolaños, socio estratégico, y pudo realizar dos ventas mediante un poder, esos valores fueron dados como abono al préstamo con el B.E.V.

Por el mes de Octubre pudieron obtener una libreta de ahorros en BanEcuador. Y en el 2018 ya pudo operar con esta cuenta.

17. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de Diciembre del 2017 y hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (Marzo 31 del 2018), no se ha podido cancelar las deudas con el estado en su totalidad. Y los comprobantes de ventas, retenciones etc. aún no los puede emitir el Servicio de Rentas Internas (SRI). No obstante hay una nueva dación de pago de tres viviendas y un depósito para cancelar el valor total de la deuda, de un nuevo préstamo del Sr. Marco Bolaños, pero no existe el documento de liquidación por cuanto el BEV, está en proceso de liquidación. El Sr. Marcos Bolaños está en conversaciones para comprar el Proyecto, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 5 de Marzo del 2018.



Av. 33 Calle F
7dij. 052624071 | 0986709628
gabimendozaam@hotmail.com
Manta - Ecuador

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON RESPECTO A LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DE DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS

A los Accionistas de:

**INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A.
INCOPROPA S.A.**

He ejecutado la Auditoría de Cumplimiento con respecto a la Normativa de Prevención, Detección y Erradicación de Delito de Lavado de Activos, que corresponde al periodo de Enero a Diciembre del 2017.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

Los Accionistas, la alta Gerencia y el Oficial de Cumplimiento, son responsables del cumplimiento de lo previsto en el Registro Oficial N. 292 del 18 de julio de 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores el 8 de julio del 2014, así como, el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos de conformidad con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO INCOPROPA**, de lo previsto en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio del 2015, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de lo previsto en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores y Seguros el 8 de julio del 2014 de las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS** emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores y Seguros, así como, las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente la valoración de su eficacia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017.

Una auditoría implica la aplicación de procedimientos para obtener evidencia suficiente y apropiada que fundamenta la conclusión. Los procedimientos aplicados dependerán del juicio profesional del auditor, que podrá consistir también en el análisis del riesgo de incumplimiento significativo, ya sea por fraude o error. Los procedimientos



Av. 35 Calle 8
7diz. 052624071 | 0986709628
gabimendozaam@hotmail.com
Manta - Ecuador

seleccionados consisten en realizar pruebas de cumplimiento, indagaciones con el personal responsable, aplicar procedimientos analíticos y de revisión. Considero que la evidencia de auditoría obtenida resulta suficiente y apropiada para permitirnos expresar una conclusión.

Bases para la conclusión

La compañía no tiene el Código de Registro para Reportes, para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

No tiene Oficial de Cumplimiento, quien tiene la obligación de cumplir y hacer cumplir a la Compañía las obligaciones establecidas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

En la revisión de la información mensual de las operaciones y transacciones individuales originadas por los pagos efectuados por los clientes de la compañía, se constató que no ha cumplido con lo que dispone la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos en su Art.39 Numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, que señala: "Elaborar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), los reportes establecidos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y en los instructivos dictados por dicha unidad".

Conclusión

Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado, considero que, la Compañía **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, no ha cumplido con lo que disponen la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

Por tal razón concluimos que la eficacia operativa de **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A.**, al 31 de diciembre del 2017 No cumplió con los parámetros y requerimientos establecidos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

AUDITORIA EXTERNA

Alexandra Mendoza Z.
Ing. Alexandra Mendoza Z.
REG. # RNAE - 747

ING. ALEXANDRA G. MENDOZA ZAMBRANO
Reg. Auditora Externa No. RNAE-747