

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES AMERICANOS MONEDA VIGENTE ACTUALMENTE EN EL ECUADOR.

1.- PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES.

ENTIDAD REPORTANTE:

**COMPAÑÍA INCOPROPA S. A.**

COMPAÑÍA SOCIEDAD ANONIMA CONSTITUIDA EL 26 DE DICIEMBRE DEL 2005 MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA CELEBRADA ANTE LA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA Y APROBADA POR EL SEÑOR INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE PORTOVIEJO, MEDIANTE RESOLUCION No. 05.P.DIC.0000543 INICIA SUS ACTIVIDADES ECONOMICAS EL 26 DE DICIEMBRE DEL 2005, CUYO **OBJETO SOCIAL** ES REALIZAR CONSTRUCCIONES, DE OBRA DE INGENIERIA CIVIL, ELECTRICA, Y EN PREFERENCIA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, TALES COMO URBANIZACION, ALCANTARILLADO, CARRETERAS, CAMINOS VECINALES EDIFICIO EN GENERAL, ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO, CANALIZACION, ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y TODO TIPO DE EJECUCION DE OBRAS DE INGENIERIA CIVIL. REALIZAR CONSTRUCCIONES DE CIUDADELAS, LOCALES COMERCIALES, DE RECREACION, CENTROS TURISTICOS DENTRO DE LA ZONA URBANA COMO RURAL. COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES. PODRA REPRESENTAR A EMPRESAS NACIONALES Y EXTRANJERAS EN LICITACIONES; INTERVENIR EN LA COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y OTRAS QUE SE PERSIGUEN COMO OBJETIVO PRINCIPAL; PODRA IMPORTAR MATERIALES DE CONTRUCCION, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, ASI COMO PARTES DE ACCESORIOS Y REPUESTOS QUE SE REQUIEREN PARA EL DESARROLLO DE SU GIRO SOCIAL Y EN GENERAL PODRA CELEBRAR ACTOS O CONTRATOS PERMITIDOS POR LAS LEYES ECUATORIANAS Y QUE SEAN NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETIVO. PARA EL CUMP'LIMIENTO DE ESTE OBJETO, LA COMPAÑIA PODRA ASOCIARSE E INTERVENIR COMO SOCIA O ACCIONISTA EN CONSTITUCION, AUMENTO DE CAPITAL, ADQUIRIR ACCIONES DE COMPAÑIAS NACIONALES O EXTRANJERAS AFINES AL OBJETO SOCIAL, YA POR PAGO DE NUMERARIOS O POR APORTE DE BIENES, Y, EN GENERAL REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PERMITIDOS POR LA LEY ECUATORIANA. ASI MISMO PODRA CELEBRAR CONVENIOS DE ASOCIACION DE SIMILAR OBJETO EN CUALQUIER PAIS DEL MUNDO.

LA COMPAÑIA TIENE SU **DOMICILIO** PRINCIPAL EN LA PROVINCIA DE MANABI, CIUDAD MANTA, CANTON DEL MISMO NOMBRE Y POR RESOLUCION DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, SE PODRA ESTABLECER SUCURSALES, AGENCIAS, OFICINAS Y REPRESENTACIONES EN CUALQUIER LUGAR DEL ECUADOR O DE PAISES EXTRANJEROS. AUNQUE SE REALIZO EL CAMBIO DE DOMICILIO PRINCIPAL AL CANTON MONTECRISTI.

## **BASE DE PRESENTACION**

PARA SUS REGISTROS CONTABLES, LA COMPAÑIA OBSERVA PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN EL ECUADOR DE ACUERDO A LAS NIIF, NORMAS PRESCRITAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y POR OTRAS NORMAS LEGALES; DICHS PRINCIPIOS PUEDEN DIFERIR EN ALGUNOS ASPECTOS DE LOS ESTABLECIDOS POR OTROS ORGANISMOS DE CONTROL DEL ESTADO.

LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO AL MOVIMIENTO DE LA EMPRESA QUE REGISTRA COMPRA DE COSTOS Y GASTOS PARA CONTINUAR CON EL AVANCE DEL PROYECTO EN CONSTRUCCION CONSIDERADO COMO INVENTARIO DE OBRAS INMUEBLES EN CONSTRUCCION PARA LA VENTA, MOVIMIENTO REGISTRADO A PARTIR DEL MES DE SEPTIEMBRE 2015.

ASI MISMO LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS HAN SIDO PREPARADOS A PARTIR DE LOS REGISTROS DE CONTABILIDAD MANTENIDOS POR LA EMPRESA, Y FORMULADOS:

- POR LA GERENCIA PARA CONOCIMIENTO Y APROBACION DE LOS SEÑORES SOCIOS EN JUNTA GENERAL.
- DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF PARA PYMES), ADOPTADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, DE MANERA OBLIGATORIA PARA LAS ENTIDADES BAJO SU CONTROL.

## **PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

### **LA COMPAÑIA SE DEDICA A:**

ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL

## **DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

CUENTAS COMERCIALES A COBRAR SON IMPORTES DEBIDO POR LOS CLIENTES POR VENTAS DE BIENES O SERVICIOS REALIZADAS EN EL CURSO NORMAL DE LA OPERACION. SI SE ESPERA COBRAR LA DEUDA EN UN AÑO O MENOS (O EN EL CICLO NORMAL DE LA OPERACION, SI ESTE FUERA MAS LARGO) SE CLASIFICA COMO ACTIVOS CORRIENTES. EN CASO CONTRARIO SE PRESENTAN COMO ACTIVOS NO CORRIENTES.

EN CUANTO AL VALOR REFLEJADO EN LAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS LOCALES DE USD 89982.77, EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA ES CONSIDERADO COMO UN ACTIVO CORRIENTE POR QUE SON CREDITOS DE UN RANGO DE 30 HASTA 45 DIAS CALENDARIOS Y ESTOS SON VALORES ENTREGADOS ANTICIPADAMENTE POR TRABAJOS DE PINTURA, ALUMINIO Y VIDRIO, Y MADERA REALIZADOS EN LA OBRA EN CONSTRUCCION TANTO DEL AÑO 2015 Y 2016, TRABAJOS POR LOS CUALES LOS PRESTADORES DE ESTOS SERVICIOS EMITIRAN LAS FACTURAS CORRESPONDIENTES.

**INVENTARIOS.****INVENTARIO DE OBRAS/ INMUEBLES EN CONSTRUCCION PARA LA VENTA**

SON ACTIVOS POSEIDOS POR LA EMPRESA PARA SER VENDIDOS EN EL CURSO NORMAL DE LA OPERACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

EL VALOR REFLEJADO EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA ES EL SIGUIENTE:

VALOR PROYECTO DE ACUERDO A AVALUO (PERITO AVALUADOR)	<b>USD 639329.55</b>
AVANCE DE OBRA EN AÑO 2015	<b>USD 21126.54</b>
AVANCE DE OBRA EN AÑO 2016	<b>USD 12161.07</b>
TOTAL INVENTARIO DE OBRAS / INM. EN CONSTRUCCION	<b>USD 672617.16</b>

**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

AL FINALIZAR ESTE PERIODO TUVIMOS UN CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA EL CUAL CONSTA EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA, ESTO REPRESENTA ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES CON UN VALOR DE **USD 16190.00**

**CUENTAS COMERCIALES A PAGAR**

LAS CUENTAS COMERCIALES A PAGAR SON OBLIGACIONES DE PAGO POR BIENES O SERVICIOS QUE SE HAN ADQUIRIDO DE LOS PROVEEDORES EN EL CURSO ORDINARIO DEL NEGOCIO. LAS CUENTAS A PAGAR SE CLASIFICAN COMO PASIVO CORRIENTE SI LOS PAGOS TIENEN VENCIMIENTO A UN AÑO O MENOS (O VENCEN EN EL CICLO NORMAL DEL NEGOCIO, SI ESTE FUERA SUPERIOR). EN CASO CONTRARIO, SE PRESENTAN COMO PASIVOS NO CORRIENTES. EN CUANTO A LAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES DE LA EMPRESA PRESENTA LOS SIGUIENTES VALORES EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA:

CUENTAS Y DOC POR PAGAR COMERC. CORRIENTES NO REL. LOCALES (MIDUVI)	<b>USD 75000.00</b>
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES (PRESTAMO RECIBIDO POR TERCEROS)	<b>USD 295000.00</b>
OBLIGACIONES CON EL IESS	<b>USD 2802.54</b>
OTROS PASIVOS CORRIENTES	<b>USD 4921.12</b>
(OBLIGACIONES ATRASADAS CON EL SRI)	
OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS EMPLEADOS	<b>USD 8640.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>USD 386363.66</b>

## **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

EN ESTA CUENTA SE REGISTRAN LAS OBLIGACIONES CON BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, CON PLAZOS DE VENCIMIENTO CORRIENTE, Y LLEVADOS AL COSTO AMORTIZADO UTILIZANDO TASAS EFECTIVAS. EN ESTA CUENTA SE INCLUIRAN LOS SOBREGIROS BANCARIOS.

EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA ESTA CONSIDERADO UNA DEUDA QUE LA COMPAÑIA MANTIENE CON EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA Y CON LA QUE HA REALIZADO UN CONVENIO DE PAGO A SEIS MESES EL CUAL SE INCUMPLIDO POR FALTA DE LIQUIDEZ. LA DEUDA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 ES DE **USD. 338493.88**

## **IMPUESTOS CORRIENTES**

ESTÁ BASADO EN LA GANANCIA FISCAL REGISTRADA DURANTE EL AÑO. LA UTILIDAD GRAVABLE DIFIERE DE LA UTILIDAD CONTABLE, DEBIDO A LAS PARTIDAS DE INGRESOS O GASTOS IMPONIBLES O DEDUCIBLES Y PARTIDAS QUE NO SERAN GRAVABLES O DEDUCIBLES. EL PASIVO DE LA COMPAÑIA POR CONCEPTO DEL IMPUESTO CORRIENTE SE CALCULA UTILIZANDO LAS TASAS FISCALES APROBADAS PARA CADA PERIODO.

EN EL FORMULARIO QUE SE DECLARO EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SE COLOCO EL IMPUESTO CORRIENTE GENERADO POR IMPUESTOS A PAGAR (RETENCIONES A LA FUENTE, IVA, Y ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DE AÑOS Y MESES ANTERIORES 2013, 2014, 2015, 2016) **EL VALOR DE USD 4921.12** EN EL CASILLERO CORRESPONDIENTE A OTROS PASIVOS CORRIENTES.

## **PATRIMONIO CAPITAL SOCIAL**

EL CAPITAL SOCIAL CONSISTE EN 900.00 ACCIONES DE USD 1.00 VALOR NOMINAL UNITARIO, LAS CUALES OTORGAN UN VOTO POR ACCION Y DERECHO A DIVIDENDOS.

## **LAS RESERVAS LAS RESERVAS PATRIMONIALES INCLUYEN: RESERVA LEGAL:**

LA LEY DE COMPAÑIAS REQUIERE QUE POR LO MENOS EL 10% DE LA UTILIDAD ANUAL SEA APROPIADO COMO RESERVA LEGAL HASTA QUE ESTA COMO MINIMO 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.

LA COMPAÑIA NO POSEE RESERVA LEGAL A PESAR QUE EL AÑO 2013 DEBIO HABERSE CALCULADO POR QUE SE GENERO UTILIDAD.

EL MOVIMIENTO ECONOMICO DE ESTE AÑO 2016 GENERO UN AVANCE DE LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO HABITACIONAL DEBIDO A UN FINANCIAMIENTO RECIBIDO POR PARTE DE TERCEROS INTERESADOS EN ADQUIRIR E INVERTIR EN LA COMPAÑIA, AL IGUAL QUE AYUDO A LEVANTAR EL EMBARGO Y CONTINUAR CON EL REFINANCIAMIENTO DE LA DEUDA CON EL BEV.

**CERTIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

LOS SUSCRITOS REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR BAJO CUYA RESPONSABILIDAD SE PREPARARON LOS ESTADOS FINANCIEROS

**CERTIFICAMOS:**

QUE PARA LA EMISION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL **31 DE DICIEMBRE DEL 2016**, QUE CONFORME AL REGLAMENTO SE PUSO A DISPOSICION DE LOS ACCIONISTAS Y DE TERCEROS LA PRESENTACION DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS A SU PREVIA VERIFICACION Y POSTERIOR APROBACION ACORDES A LOS MOVIMIENTOS CONTABLES GENERADOS DURANTE ESTE AÑO.



MARCELO BOLAÑOS SOTOMAYOR  
GERENTE



JOSE ALVAREZ  
CONTADOR