

COMPAÑÍA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA PROMOTORA DEL PACIFICO S.A. INCOPROPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 CUMPLIMIENTO DE ESTE OBJETO, LA COMPAÑÍA 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 COMPAÑÍA 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 COMPAÑÍA OBSERVA PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN EL ECUADOR DE ACUERDO A LAS NIIF, NORMAS PRESCRITAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS Y POR OTRAS NORMAS LEGALES; DICHSO 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 CON EL 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.

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 APROBACIÓN DE LOS SEÑORES SOCIOS EN JUNTA GENERAL
- DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF PARA PYMES), ADOPTADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, DE MANERA OBLIGATORIA PARA LAS ENTIDADES BAJO SU CONTROL.

PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

LA COMPAÑÍA 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 OPERACIÓN. SI SE ESPERA COBRAR LA DEUDA EN UN AÑO O MENOS (O EN EL CICLO NORMAL DE LA OPERACIÓN, SI ESTE FUERA MÁS 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.

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

CONSTITUYEN PAGOS REALIZADOS ANTES DE LA RECEPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO; ESTOS VALORES SE DEVENGAN EN UN PERIODO RELATIVAMENTE CORTO SE PUEDEN RECUPERAR. LA COMPAÑÍA POSEE OTROS GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS TALES COMO GASTOS ADMINISTRATIVOS POR UN VALOR DE **USD 2734.62**

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)	USD 639329.55
AVANCE DE OBRA AÑO 2015	USD 21126.54
AVANCE DE OBRA AÑO 2016	USD 12161.07
AVANCE DE OBRA AÑO 2017	USD 31640.88
TOTAL, INVENTARIO DE OBRAS / INM. EN CONSTRUCCION	USD 704258.04

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

EL IMPUESTO CORRIENTE ES UN VALOR QUE SATISFACE O COMPENSA A LA EMPRESA COMO CONSECUENCIA DE LAS LIQUIDACIONES FISCALES DE LOS IMPUESTOS SOBRE EL BENEFICIO RELATIVO A UN EJERCICIO ECONOMICO.
AL FINALIZAR ESTE PERIODO TUVIMOS UN CREDITO TRIBUTARIO DE IVA 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 POR 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)	USD 75000.00
CUENTAS Y DOC POR PAGAR COMERC. CORRIENTES NO REL. LOCALES (PRESTAMOS TERCEROS)	USD 375257.52
OBLIGACIONES CON EL IESS	USD 1600.53
OTROS NO RELACIONADOS LOCALES	USD 6660.41

(OBLIGACIONES SRI, CONTRIBUCION SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS,
DIVERSOS)
OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS EMPLEADOS **USD 8640.00**
ANTICIPOS CLIENTES **USD 54536.26**
TOTAL, USD 521694.72

PASIVOS NO CORRIENTES

ESTOS PASIVOS SON LAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO ADQUIRIDAS PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA COMPAÑIA.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - NO CORRIENTES

EN ESTA CUENTA SE REGISTRAN LAS OBLIGACIONES CON BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, CON PLAZOS DE VENCIMIENTO NO CORRIENTE A MAS DE UN AÑO LARGO PLAZO.

EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA ESTA CONSIDERADO UNA DEUDA QUE LA COMPAÑIA MANTIENE CON EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (BEV) LA DEUDA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 ES DE **USD. 234820.42**

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, 2017) **EL VALOR DE USD 6022.33** EN EL CASILLERO CORRESPONDIENTE A OTROS NO RELACIONADOS LOCALES.

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 DE QUE EL AÑO 2013 DEBIO HABERSE CALCULADO POR QUE SE GENERO UTILIDAD.

OTRAS RESERVAS / SUPERAVIT DE CAPITAL

SON RUBROS ESPECIALES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO; LOS VALORES QUE LO INCREMENTAN GENERALMENTE SON CONSECUENCIA DE REVALORIZACIONES DE ACTIVOS POR EFECTOS DEVALUATORIOS O INFLACIONARIOS; REVALUACION DE BIENES QUE ESTUVIERON DEPRECIADOS TOTALMENTE, PERO FISICAMENTE AUN PUDIERAN SER UTILES PARA USOS DE LA EMPRESA, INCREMENTO DEL ACTIVO FIJO, SIN CONTRAPRESTACION (DONACIONES).

EL MOVIMIENTO ECONOMICO DE ESTE **AÑO 2017** 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 Y A REALIZAR PROCESOS DE NEGOCIACION DE LAS VIVIENDAS.

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 2017**, 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