



panamerican & asociados co.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

1.- Información General:

Naturaleza del Negocio.- Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A., (en adelante la "Compañía"), se constituyó en la ciudad de Machala, Capital de la Provincia de El Oro, República del Ecuador, el día viernes veinte y siete de Julio de dos mil quince, e inscrita en el Registro Mercantil el ocho de agosto del dos mil quince, con el número 293 y anotada en el repertorio bajo el # 3498

Su objetivo principal: dedicara exclusivamente a la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, instalaciones para almacenajes.

Capital Social

El capital social de la compañía es Un Mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (**US\$ 1,000**), divididos en Mil acciones (**1000**) iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar americano (**USD \$1,00**) cada una.

En la actualidad sus principales accionistas son personas naturales y jurídicas domiciliadas en Ecuador.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

Moneda funcional y de Presentación.- La empresa lleva sus registros de contabilidad sobre la base de negocio en marcha y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Uso de Estimaciones y Juicios - Al preparar los estados financieros, la Administración de la sociedad ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y



panamerican & asociados co.

utilización del juicio, por lo tanto no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

Disponibilidades - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se consideran como equivalentes de efectivo las disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, las inversiones en valores que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y que son negociables.

Gastos.- Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones sobre la base de devengado excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

Base de Medición.- Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por el inmueble que se presenta en Propiedades de inversión, que está registrando al valor del avalúo comercial.

Propiedad Planta y Equipo

Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren.

Los gastos de mantenimiento y reparación así como las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de activos fijos se incluyen en los resultados del año en que se realizan.



panamerican & asociados co.

La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada.

Beneficios por cese.- El Código de Trabajo establece que en caso de desahucio, el empleador bonificara al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador. La Corporación realizó provisión para este concepto mediante un estudio actuarial efectuado por peritos independientes.

Utilidad Neta por Acción - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

IMPUESTOS

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno todas las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos (22%) sobre su base imponible.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el Impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuestos a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.



panamerican & asociados co.

Anticipo de Impuestos a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un " anticipo mínimo de impuesto a la renta ", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

La circular No.- NAC-DGECCGC12-00009 PUBLICADA EN EL Registro Oficial N0.- 718 del 6 de junio del 2012 indica que la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuestos a la renta se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente.

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2016 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional a la renta diferido.

ADMINISTRACION DE RIEGOS

Factores de Riesgo financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgo financiero; riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa tiene por objeto final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.



panamerican & asociados co.

La administración de riesgo está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Riesgo de mercado

Los riesgos del mercado se dividen en:

Riesgo de tasa de interés

La compañía asume mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras ni terceros por lo cual en opción de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los Estados Financieros.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generado otras cuentas por pagar menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El Capital total se calcula como el "Patrimonio neto" más la deuda neta.

Riesgo de Liquidez.

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujos de efectivo; normalmente la sociedad tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de un mes, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vengán; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

CONCILIACION TRIBUTARIA

Utilidad del Ejercicio	0,00
15% Participación Trabajadores	0,00
Utilidad Antes de Impuesto	0,00
(+) Gastos No Deducibles Locales	0,00
(-) Deducción por Pago a Trabajadores con Discapacidad	0,00
Saldo Utilidad Gravable	0,00
 Saldo Utilidad Gravable	 0,00
 (-) Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	 0,00
(=) Impuesto a la Renta Causado Mayor al Anticipo Determinado	0,00
(+) Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,00
(+) Creditos Tributarios Años Anteriores	0,00
(-) Retenciones en la Fuente realizadas del Ejercicio	0,00
Impuesto a La Renta a Pagar	US\$ 0,00



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(I) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de Diciembre del 2016 son como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Caja	1	0,00	1.790,63
Bancos	2	803,85	531,52
	US\$	<u>803,85</u>	<u>2.322,15</u>

<u>1. Caja</u>		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Caja			1.790,63
	US\$	<u>0,00</u>	<u>1.790,63</u>

<u>2. Bancos</u>		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Banco		803,85	531,52
	US\$	<u>803,85</u>	<u>531,52</u>

(E) INVENTARIOS

El detalle de inventarios al 31 de Diciembre del 2016 son como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Productos Terminados	1	4.620,41	0,00
	US\$	<u>4.620,41</u>	<u>0,00</u>

<u>1. Productos Terminados</u>		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Producto en Proceso		4.620,41	0,00
	US\$	<u>4.620,41</u>	<u>0,00</u>



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(K) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de Propiedades, Planta y Equipos al 31 de Diciembre del 2016 son como sigue:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/15</u>	<u>COMPRAS O</u> <u>ADICIONES</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/16</u>
<u>COSTO</u>			
Terrenos	1.850.000,00	0,00	1.850.000,00
Obras en Proceso	0,00	7.752,43	7.752,43
US\$	<u>1.850.000,00</u>	<u>7.752,43</u>	<u>1.857.752,43</u>

(FF) IMPUESTOS POR PAGAR

El detalle de Impuestos por Pagar al 31 de Diciembre del 2016 son como sigue.

FF. Impuestos por Pagar

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la Fuente	424,26	47,70
Retenciones de IVA	0,00	26,88
US\$	<u>424,26</u>	<u>74,58</u>



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(JJ) CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

El detalle de Cuentas por Pagar Largo Plazo al 31 de Diciembre del 2016 son como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Pagar Relacionados	1	1.854.000,00	1.859.000,00
	US\$	<u>1.854.000,00</u>	<u>1.859.000,00</u>
<u>1. Cuentas por Pagar Relacionados</u>		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Arias Balseca Vanessa		0,00	163.164,97
Delibanana S.A.		1.634.000,00	757.224,58
Frupinari Cia. Ltda.		20.000,00	259.000,00
Pineda Pineda Darwin		200.000,00	679.610,45
	US\$	<u>1.854.000,00</u>	<u>1.859.000,00</u>

Estos valores no tienen fecha de vencimiento y no genera ningún interés

(LL) PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado es de Un Mil 00/ 100 Dólares de los Estados Unidos de América, (1000) dividido en acciones **ordinarias y nominativas** de US\$ 1,00 cada una como sigue:

Accionistas	No. De Acciones	Valor Por Accion	% por Accion	Valor Total 2016
Ing. Darwin Pineda Pineda	500	1,00	50,00%	500,00
Ing. Vanessa Arias Balseca	500	1,00	50,00%	500,00
	<u>1.000</u>		<u>100%</u>	<u>1.000,00</u>



panamerican & asociados co.

Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

De acuerdo con el Registro Oficial No. 145 DEL REGLAMENTO A LA LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES todas las compañía que pasen o superen los 25 trabajadores debe de tener un discapacitado por cada 25 empleados, los mismos que al terminar el año económico se convierte un título de crédito a favor de la compañía y que se liquida en la conciliación tributaria

Reserva Legal

De acuerdo a la legislación vigente la compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas a la reserva legal, hasta que dicha reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito.- La reserva legal puede utilizarse para compensar pérdidas o para aumentar el capital, pero solamente puede distribuirse entre los socios en caso de liquidación de la sociedad.

Resultados del Ejercicio

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** No estaba operando en el ejercicio fiscal 2016.

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley de compañías, hemos obtenido de los administradores información sobre las operaciones y registros de **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** Así mismo hemos revisado sus estados financieros al 31 de diciembre del 2016 conforme a lo cual informamos lo siguiente:

1. No hemos encontrado **activos y pasivos** monetarios que pierdan su valor y que no estén pactadas a una tasa equivalente.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera " NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.



panamerican & asociados co.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

La compañía **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** ha dado cumplimiento a las disposiciones mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador.

El 29 de diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No 242 se publicó la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 5% a la Salida de Divisas (ISD). Esta ley entró en vigencia a partir del 1 de junio del 2011.

Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de preparación de los estados financieros (10 de abril, 2017) no se produjeron eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Aprobación de Estados Financieros

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En la opinión de la administración, estima no habrá modificaciones al contenido de los mismos.