



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
RNAE 626 - R.U.C. 1305040000
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:



COMPAÑÍA:
INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO

2015

ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC - RNAE No. 626



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
RNAE 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

CONTENIDO:

➤ **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

➤ **ESTADOS FINANCIEROS:**

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

1. Identificación y Objeto de la Compañía.
2. Bases para la elaboración de Estados Financieros y principales Políticas Contables Aplicadas.

➤ **INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.
4. Cuentas y Documentos por Cobrar.
5. Activos por Impuestos Corrientes.
6. Inventarios.
7. Propiedades, Planta y Equipo.
8. Otros Activos No Corrientes.
9. Cuentas y Documentos por Pagar.
10. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
11. Obligaciones con la Administración Tributaria.
12. Anticipos de Clientes.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

13. *Capital Social.*
14. *Reserva Legal.*
15. *Ganancias Acumuladas.*
16. *Ingresos Netos y Otros Ingresos.*
17. *Costo de Venta*
18. *Gastos Operacionales.*
19. *Conciliación Tributaria.*
20. *Informe sobre el Cumplimiento con la Unidad de Análisis Financiero (UAF)*
21. *Eventos Subsecuentes*

ESPACIO EN BLANCO



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016080001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Marzo 24 de 2016

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, al 31 de Diciembre de 2015, que comprenden El Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivos por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad del Auditor.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en la auditoría realizada. La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
RNAE 628 - RUC 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.

Opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, al 31 de Diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 628

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (Expresado en Dólares Americanos)

| | <u>NOTAS</u> | <u>Dic-31</u> <u>2015</u> | <u>Dic-31</u> <u>2014</u> |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| ACTIVO | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo | 3 | 250,15 | 5.000,57 |
| Cuentas y Documentos por Cobrar | 4 | 22.154,01 | 54.343,77 |
| Activos por Impuestos Corrientes | 5 | 10.670,32 | 12.282,48 |
| Inventarios | 6 | 817.207,76 | 1.597.008,35 |
| Servicios y Otros Pagos Anticipados | | 1.076,36 | 42.517,15 |
| TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE | | 851.358,60 | 1.711.152,32 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | | | |
| Terrenos | 7 | 580.000,00 | - |
| Maquinarias y Equipos | | 10.957,37 | 10.957,37 |
| Equipos de Oficina | | 810,00 | 810,00 |
| Equipos de Computación y Software | | 250,88 | 250,88 |
| TOTAL COSTO | | 592.018,25 | 12.018,25 |
| (-) Depreciación Acumulada | | (2.171,81) | (911,57) |
| TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | | 589.846,44 | 11.106,68 |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Activos Diferidos | 8 | 4.061,22 | 4.061,22 |
| Inversiones en Acciones | | 565.519,00 | 565.519,00 |
| TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | 569.580,22 | 569.580,22 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 1.159.426,66 | 580.686,90 |
| TOTAL DE ACTIVO | | 2.010.785,26 | 2.291.839,22 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mariela M. Menéndez García
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

| | <u>NOTAS</u> | <u>Dic-31</u> | <u>Dic-31</u> |
|--|--------------|----------------------------|----------------------------|
| | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| <u>PASIVO</u> | | | |
| <u>PASIVO CORRIENTE</u> | | | |
| Cuentas y Documentos por Pagar | 9 | 1.134.680,06 | 877.170,16 |
| Obligaciones con Instituciones Financieras | | - | 498.801,37 |
| Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar | 10 | 11.230,67 | 2.779,53 |
| Obligaciones con la Administración Tributaria | 11 | 11.636,19 | 1.532,80 |
| Anticipos de Clientes | 12 | 173.702,54 | 257.791,30 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | <u>1.331.249,46</u> | <u>1.638.075,16</u> |
| | | | |
| TOTAL DE PASIVO | | <u>1.331.249,46</u> | <u>1.638.075,16</u> |
| | | | |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital Social | 13 | 593.000,00 | 593.000,00 |
| Reserva Legal | 14 | 30.015,70 | 26.240,84 |
| Ganancias Acumuladas | 15 | 22.546,35 | 33.530,26 |
| Ganancia Neta del Período | | 33.973,75 | 992,96 |
| TOTAL DE PATRIMONIO | | <u>679.535,80</u> | <u>653.764,06</u> |
| | | | |
| TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO | | <u>2.010.785,26</u> | <u>2.291.839,22</u> |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mariela M. Menéndez García
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

| | <u>NOTAS</u> | <u>Dic-31 2015</u> | <u>Dic-31 2014</u> |
|---|--------------|------------------------|------------------------|
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | | | |
| Ingresos Netos | 16 | 459.665,94 | 41.157,59 |
| Otros Ingresos Operacionales | 16 | 2.425,00 | - |
| (-) Costo de Venta | 17 | (350.027,64) | (18.813,00) |
| GANANCIA BRUTA | | 112.063,30 | 22.344,59 |
| (-) GASTOS OPERACIONALES: | | | |
| Administración y Ventas | | (27.401,13) | (20.401,25) |
| Financieros | | (27.578,33) | (278,38) |
| No Deducibles | | (110,96) | (177,32) |
| GANANCIA EN OPERACIÓN | 18 | 56.972,88 | 1.487,64 |
| INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES | | | |
| Otros Ingresos | | - | 235,29 |
| GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | | 56.972,88 | 1.722,93 |
| (-) 15% Participación Trabajadores | 19 | (8.545,93) | (258,44) |
| GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES | | 48.426,95 | 1.464,49 |
| (+) Gastos No Deducibles | 19 | 110,96 | 177,32 |
| SALDO GANANCIA GRAVABLE | | 48.537,91 | 1.641,81 |
| (-) 22% Impuesto a la Renta | 19 | (10.678,34) | (361,20) |
| GANANCIA NETA | | 37.748,61 | 1.103,29 |
| (-) 10% Reserva Legal | 14 | (3.774,86) | (110,33) |
| GANANCIA NETA DEL PERÍODO | | 33.973,75 | 992,96 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mariela M. Menéndez García
 CONTADORA GENERAL

| INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en Dólares Americanos) | | | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
| DESCRIPCIÓN | CAPITAL SOCIAL | RESERVAS | | RESULTADOS ACUMULADOS | | TOTAL PATRIMONIO |
| | | RESERVA LEGAL | GANANCIAS ACUMULADAS | PERDIDAS ACUMULADAS | GANANCIA NETA DEL PERÍODO | |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 | 593,000.00 | 26,130.81 | 20,276.42 | (26,128.34) | 39,420.16 | 652,660.77 |
| CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO: | | | | | | |
| TRANSFERENCIA DE GANANCIA DE 2013 | - | - | 28,420.18 | - | (28,420.18) | - |
| AJUSTE A CUENTA PATRIMONIAL | - | - | (28,128.34) | 28,128.34 | - | - |
| RESERVA LEGAL DE 2014 | - | 110.33 | - | - | - | 110.33 |
| GANANCIA NETA DEL PERÍODO | - | - | - | - | 992.96 | 992.96 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 | 593,000.00 | 26,240.84 | 33,530.28 | - | 992.96 | 653,764.06 |
| CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO: | | | | | | |
| TRANSFERENCIA DE GANANCIA DE 2014 | - | - | 992.96 | - | (992.96) | - |
| AJUSTE A CUENTA PATRIMONIAL | - | - | (11,978.87) | - | - | (11,978.87) |
| RESERVA LEGAL DE 2015 | - | 3,774.86 | - | - | - | 3,774.86 |
| GANANCIA NETA DEL PERÍODO | - | - | - | - | 33,973.75 | 33,973.75 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 | 603,000.00 | 30,015.70 | 22,548.25 | - | 33,973.75 | 679,536.80 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mariela W. Menéndez García
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (Expresado en Dólares Americanos)

| | Dic-31 2015 | Dic-31 2014 |
|--|---------------------|-----------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Ganancia Neta del Periodo | 33.973,75 | 992,96 |
| Ajustes por Partidas distintas al Efectivo: | | |
| Reclasificación de Propiedades, Planta y Equipo | (520.000,00) | - |
| Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo | 1.260,24 | 720,07 |
| Reserva Legal | 3.774,86 | 110,33 |
| Ajuste de (Pérdidas) Acumuladas | - | 26.126,34 |
| Ajuste a Cuenta Patrimonial | (11.976,87) | (26.126,34) |
| Variación en los Activos (Aumento), o Disminución | | |
| Cuentas y Documentos por Cobrar | 32.189,76 | (45.099,99) |
| Activos por Impuestos Corrientes | 1.612,16 | (3.922,18) |
| Inventarios | 779.800,59 | (1.192.458,22) |
| Servicios y Otros Pagos Anticipados | 41.440,79 | (446,20) |
| Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución) | | |
| Cuentas y Documentos por Pagar | 44.714,00 | 439,46 |
| Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar | 8.451,14 | (8.947,66) |
| Obligaciones con la Administración Tributaria | 10.103,39 | (14.293,81) |
| Anticipos de Clientes | (84.088,76) | 50.619,29 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 341.255,05 | (1.212.285,95) |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo | (60.000,00) | (7.368,65) |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | (60.000,00) | (7.368,65) |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Cuentas y Documentos por Pagar (Relacionadas) | 212.795,90 | 706.026,45 |
| Obligaciones con Instituciones Financieras | (498.801,37) | 498.801,37 |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | (286.005,47) | 1.204.827,82 |
| AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES: | | |
| (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO | (4.750,42) | (14.826,78) |
| EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | 5.000,57 | 19.827,35 |
| EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 250,15 | 5.000,57 |

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mariela M. Menéndez García
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2015

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública ante la Notaría Novena del cantón Portoviejo el 12 de Mayo de 2008, y aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con Resolución No. 08.P.DIC.00251 el 15 de Mayo de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Portoviejo bajo el número 378 y anotado en el Repertorio General tomo número 26 el 24 de Junio de 2008. Cuenta con expediente societario No. 96161 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El Representante Legal de la Compañía es el Ing. Guido Humberto Carranza Acosta, con un período de duración de 2 años, contados a partir del 26 de Agosto de 2014, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Portoviejo, provincia de Manabí, Calle Eduardo Izaguirre S/N, Constantino Mendoza y Orlando. Su No. de RUC es 1391751508001.

La actividad económica principal de la Compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, es la actividad de ingeniería civil.

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

El Sistema Contable actual que posee la Compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

b. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-

Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

c. Cuentas por cobrar corrientes y no corrientes

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal, las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos activos son considerados como corrientes, excepto cuando los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros en cuyo caso estas cuentas por cobrar son consideradas como activos no corrientes. *y*

d. Propiedades, Planta y Equipo.-

Se registran al valor de adquisición según corresponda, las adiciones significativas son activadas de acuerdo a las políticas de la Compañía, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones o renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conformen se incurren.

Las Ganancias o Pérdidas resultantes de ventas o retiros de Propiedades, Planta y Equipo se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

e. Método de Depreciación de Activos Fijos.-

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

El terreno no es depreciado. La depreciación de los demás activos se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo o los montos revaluados a sus valores residuales durante la vida útil estimada, tal como sigue:

| Descripción | % |
|------------------------------|-----|
| Edificios | 5% |
| Maquinaria y Equipo | 10% |
| Muebles y Enseres | 10% |
| Adecuaciones e Instalaciones | 10% |
| Equipo de computación | 33% |
| Vehículos | 20% |

f. Beneficios a los Empleados.-

Los beneficios de los empleados y trabajadores son reconocidos como un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio del derecho de recibir pagos en el futuro; y un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de las retribuciones en cuestión. X

g. Reconocimiento de Ingresos.-

La Compañía reconoce ingresos por la venta de lotes de terrenos urbanizados y arriendos, cuando es efectuada la transferencia del bien inmueble o servicio prestado al cliente en su totalidad.

h. Reconocimientos de Gastos.-

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

i. Impuesto a la Renta.-

Comprende al impuesto que se determina sobre la ganancia gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas.

j. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

ESPACIO EN BLANCO

**INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

Al 31 de Diciembre de 2015 la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo refleja los siguientes saldos contables:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|---|---------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Caja General | | |
| Caja Chica Oficina Central | - | 100,00 |
| Bancos | | |
| Banco Pichincha Cta. Cte. No.3421181004 | 250,15 | 4.900,57 |
| TOTAL | 250,15 | 5.000,57 |

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 de 2015 el valor de Cuentas y Documentos por Cobrar es:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|---|------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Cuentas y Documentos por Cobrar | | |
| Cuentas por Cobrar Clientes | 1.100,00 | 4.295,82 |
| Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas a) | | |
| Ing. Guido Carranza | 11.054,01 | 45.000,00 |
| Inmobiliaria del Mar S.A. INMOBIMARSA | - | 5.047,95 |
| Corp. Inm. de la Costa S.A. CORPCOSTA | 10.000,00 | - |
| TOTAL | 22.154,01 | 54.343,77 |

a) Valores por cobrar del presente ejercicio económico a partes relacionadas locales, por concepto de préstamos. Sin generar intereses a futuro. X

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

El grupo de Activos por Impuestos Corrientes a Diciembre 31 de 2015 se conforma de la siguiente manera:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Anticipo Impuesto a la Renta | 10.670,32 | 12.282,48 |
| TOTAL | 10.670,32 | 12.282,48 |

Valor tributario en favor de la Compañía, que se puede utilizar como crédito tributario fiscal en la declaración anual del Impuesto a la Renta de Sociedades y Presentación de Estados Financieros Único de Sociedades y Establecimientos Permanentes. *X*

6. INVENTARIOS.-

Al 31 de Diciembre de 2015 la cuenta Inventarios contiene los siguientes saldos contables:

| DESCRIPCIÓN | | VALORES | |
|--------------------------------|----|-------------------|---------------------|
| | | 2015 | 2014 |
| Obras en Proceso | a) | 130.272,22 | 203.179,65 |
| Productos Terminados | b) | | |
| Urbanización Terraza del Valle | | 172.898,33 | 359.791,49 |
| Casas y Terrenos | | 514.037,21 | 1.034.037,21 |
| TOTAL | | 817.207,76 | 1.597.008,35 |

a) Saldo contable por costos provisionados tales como: materiales de construcción, mano de obra y otros costos, originados para la construcción de la Urbanización "Terrazas del Valle" ubicado en el cantón Portoviejo. Liquidados según el desarrollo del proyecto inmobiliario. *X*

b) Valores correspondientes a casas y terrenos de la Urbanización "Terrazas del Valle" del cantón Portoviejo y de otros terrenos que se encuentran ubicados en los cantones de Portoviejo, Pedernales, Montecristi y Jaramijó de la provincia de Manabí que están disponibles para la venta. Los cuales se encuentran valorados al costo de adquisición y no superan los precios de mercado. X

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las Propiedades, Planta y Equipo de la Compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.

Las depreciaciones se registran con cargo al costo operacional del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. Los porcentajes que se aplican constan en el siguiente cuadro de Propiedades, Planta y Equipo.

Durante el ejercicio económico de 2015, la Compañía realizó la compra de una propiedad rural (área de 34.50 hectáreas), ubicado en el sitio Canoa, Hacienda El Rosario del cantón San Vicente, otorgado por la Sra. Marcela Viteri Molinari, por el precio de \$ 60.000.00 para maximizar sus operaciones, las cuales se registraron a precio de costo, según documento de respaldo. X

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo).

INMOBILIARIA DEL PACIFICO INMOBIPAC S.A.
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en Dólares Americanos)

| Descripción | Saldo al 31/12/14 | Adiciones | Ventas | Reclasificaciones | Saldo al 31/12/15 | % DEPREC. |
|---|-------------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------|-----------|
| COSTO | | | | | | |
| NO DEPRECIABLES | | | | | | |
| Terrenos | - | 60.000,00 | - | 520.000,00 | 580.000,00 | |
| DEPRECIABLES | | | | | | |
| Máquinarias y Equipos | 10.957,37 | - | - | - | 10.957,37 | 10 |
| Equipos de Oficina | 810,00 | - | - | - | 810,00 | 10 |
| Equipos de Computación y Software | 250,88 | - | - | - | 250,88 | 33,33 |
| SUBTOTAL | 12.018,25 | 60.000,00 | - | 520.000,00 | 592.018,25 | |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA | (911,57) | (1.260,34) | - | - | (2.171,91) | |
| TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 11.106,68 | 58.739,76 | - | 520.000,00 | 589.846,44 | |

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-

La cuenta Otros Activos No Corrientes a Diciembre 31 de 2015 contiene los siguientes saldos contables:

| DESCRIPCIÓN | | VALORES | |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 2015 | 2014 |
| Otros Activos No Corrientes | | | |
| Activos Diferidos | | 4.061,22 | 4.061,22 |
| Inversiones en Acciones | a) | 565.519,00 | 565.519,00 |
| TOTAL | | 569.580,22 | 569.580,22 |

- a) Comprende a 565.519 acciones cuyo valor nominal es de \$1,00 c/u, que la Compañía mantiene a su favor en Inmobiliaria del Mar S.A. INMOBIMARSA.

ESPACIO EN BLANCO

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo contable al 31 de Diciembre de 2015, de Cuentas y Documentos por Pagar es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|--|---------------------|-------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Cuentas y Documentos por Pagar | | |
| Cuentas por Pagar Proveedores | 1.144,45 | 1.430,45 |
| Otras Cuentas por Pagar Relacionadas a) | | |
| Ing. Guido Carranza | - | 207.113,53 |
| PROMDECONSA S.A. | 1.052.854,95 | 630.434,08 |
| GALEPROMSA S.A. | 35.000,00 | 35.000,00 |
| INMOBIMARSA S.A. | 286,00 | - |
| Otras Cuentas por Pagar b) | 45.394,66 | 3.192,10 |
| TOTAL | 1.134.680,06 | 877.170,16 |

a) Deudas originadas por préstamos recibidos de partes relacionadas locales de años anteriores y del presente ejercicio económico, para financiar Capital de Trabajo. Sin generar intereses a futuro.

b) Comprende lo siguiente: Valor pendiente de pago por \$ 45.000,00 a la Sra. Marcela Viteri Molinari, originado por la compra de una propiedad rural (área de 34.50 hectáreas), ubicado en el sitio Canoa, Hacienda El Rosario del cantón San Vicente; además de \$ 394,66 por liquidar a terceros.

ESPACIO EN BLANCO

10. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| IESS Aporte Personal | 229,88 | 168,09 |
| IESS Aporte Patronal | 271,22 | 198,33 |
| IECE - SETEC | 24,36 | 17,78 |
| Préstamos Quirografarios | 78,19 | 45,87 |
| Fondos de Reserva | 241,13 | 1.236,25 |
| Décimo Tercer Sueldo | 173,21 | 118,19 |
| Décimo Cuarto Sueldo | 1.371,75 | 736,58 |
| Liquidaciones de Haberes por Pagar | 295,00 | - |
| 15% Participación de Trabajadores a) | 8.545,93 | 258,44 |
| TOTAL | 11.230,67 | 2.779,53 |

a) Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico auditado. (Ver nota explicativa No. 19).

11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2015, el saldo contable de las Obligaciones con la Administración Tributaria es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Retenciones en la Fuente por Pagar | 212,96 | 455,28 |
| IVA por Pagar | 21,43 | 48,21 |
| Retención de IVA por Pagar | 723,46 | 668,11 |
| Impuesto a la Renta (2015) a) | 10.678,34 | 361,20 |
| TOTAL | 11.636,19 | 1.532,80 |

a) Constituye a la provisión para el Impuesto a la Renta Causado de Sociedades, que la compañía calculó con la tarifa de impuesto a la renta (22%) de acuerdo con la normativa tributaria vigente, aplicable a las ganancias gravables del período. (Ver nota explicativa No. 19).

12. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

El valor de Anticipos de Clientes al 31 de Diciembre de 2015 es:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Anticipos de Clientes | 173.702,54 | 257.791,30 |
| TOTAL | 173.702,54 | 257.791,30 |

Valores recibidos de manera anticipada de clientes, por concepto de ventas futuras de lotes en la Urbanización "Terrazas del Valle" ubicado en el cantón Portoviejo. Liquidados una vez entregado el bien inmueble, emitido el comprobante de venta y la respectiva escritura pública.

13. CAPITAL SOCIAL.-

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil.

Al 31 de Diciembre de 2015 el Capital Social de la Compañía está conformado por 593.000,00 acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

| Accionistas | Nacionalidad | % | Valor Total USD |
|--|--------------|---------------|-------------------|
| Cedeño Mendoza Beyrun Bismark | Ecuador | 0,14 | 858,00 |
| Promotores de Confianza S.A. PROMDECONSA | Ecuador | 99,86 | 592.142,00 |
| TOTAL | | 100,00 | 593.000,00 |

14. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 es:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|---|------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Reserva Legal | | |
| Saldo al inicio de año | 26.240,84 | 26.130,51 |
| (+) Incremento en el año | 3.774,86 | 110,33 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2015 | 30.015,70 | 26.240,84 |

15. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2015 se detalla a continuación:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|--|------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Ganancias Acumuladas | | |
| Saldo al inicio de año | 33.530,26 | 20.236,42 |
| (+/-) Transferencias de Resultados en el año | 992,96 | 39.420,18 |
| (-) Ajustes en el año | (11.976,87) | (26.126,34) |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2015 | 22.546,35 | 33.530,26 |

16. INGRESOS NETOS Y OTROS INGRESOS.-

El saldo contable de los Ingresos Netos y Otros Ingresos que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 son:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|---|-------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Ingresos de Actividades Ordinarias | | |
| Ingresos Netos | | |
| Venta de Bienes Gravado Tarifa 0% | | |
| Terrenos | 460.279,78 | 35.700,05 |
| Otros Inmuebles - Sector Vivienda | 5.600,00 | 6.000,00 |
| Descuento en Venta | (11.526,30) | (5.355,01) |
| Ingresos 12% | | |
| Arriendos | 5.312,46 | 4.812,55 |
| Otros Ingresos Operacionales | 2.425,00 | - |
| Ingresos no Operacionales | | |
| Otros Ingresos | | |
| Ingresos por interés por mora | - | 235,29 |
| TOTAL | 462.090,94 | 41.392,88 |

17. COSTO DE VENTA.-

El Costo de Venta de la Compañía se refiere a:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|--|---------------------|--------------------|
| | 2015 | 2014 |
| (-) Costo de Venta | | |
| Materiales utilizados o producto vendido | (32.726,11) | (317.988,35) |
| Mano de Obra Directa | (7.802,13) | (101.089,25) |
| Otros Costos Indirectos de Fabricación | (4.714,23) | (90.087,28) |
| Sueldos y Salarios | (13.698,27) | - |
| Aporte Patronal | (1.527,33) | - |
| IECE y Secap | (136,98) | - |
| Décimo Tercer Sueldo | (1.141,52) | - |
| Décimo Cuarto Sueldo | (944,00) | - |
| Vacaciones | (322,51) | - |
| Indemnizaciones por Desahucio | (200,00) | - |
| Otros Gastos del Personal | (121,25) | - |
| Honorarios, Comisiones y Dietas | (2.526,22) | - |
| Suministros y Materiales | (39,10) | - |
| Servicios Básicos | (2.023,71) | - |
| Notarios y Registradores de la Propiedad | (522,07) | - |
| Impuestos y Contribuciones | (14.771,95) | - |
| Otros Costos | (510,78) | - |
| Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo | (1.260,24) | - |
| Publicidad | (5.138,65) | - |
| Costo de Producción del Programa | 90.227,05 | 509.164,88 |
| Costo de Venta del Terreno | (350.027,64) | (18.813,00) |
| TOTAL | (350.027,64) | (18.813,00) |

18. GASTOS OPERACIONALES.-

Un detalle de Gastos Operacionales por su Naturaleza, según libros contables (Administración, Ventas), Financieros y no Deducibles, es como se detallan a continuación:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2015 | 2014 |
| (-) Administración y Ventas | | |
| Sueldos | (15.585,84) | (13.184,40) |
| Bonos y Premios | (117,96) | - |
| Aporte Patronal | (1.737,78) | (1.470,12) |
| Fondos de Reserva | (1.258,70) | (831,68) |
| Impuestos al IECE y Secap | (155,87) | (131,76) |
| Décimo Tercer Sueldo | (1.298,78) | (740,34) |
| Décimo Cuarto Sueldo | (1.166,09) | (706,33) |
| Otros | (8,08) | (84,56) |
| Honorarios Otros Profesionales | (1.500,00) | (2.200,00) |
| Mantenimiento y Reparación | (665,18) | (22,32) |
| Combustibles | (82,50) | (9,00) |
| Luz Oficina | (390,95) | (631,38) |
| Registro Mercantil | (6,00) | (40,00) |
| IVA que se carga al Gasto | (202,90) | (300,02) |
| Impuesto a Solca 0,5% | (2.936,98) | - |
| Otros Gastos | (72,70) | - |
| Suministros y Materiales, Copias | (214,82) | (49,34) |
| TOTAL | (27.401,13) | (20.401,25) |

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|------------------------|--------------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| (-) Financieros | | |
| Gastos de Intereses | (27.243,11) | - |
| Costo de Chequera | (81,00) | (162,00) |
| Comisión LC | (25,91) | (69,89) |
| Gastos de mora | (228,31) | - |
| Intereses a Terceros | - | (46,49) |
| TOTAL | (27.578,33) | (278,38) |

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| (-) No Deducibles | | |
| Gastos No Deducibles | (110,96) | (177,32) |
| TOTAL | (110,96) | (177,32) |

19. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2015, la determinación del 15% Participación de Trabajadores, del Impuesto a la Renta Causado y del Impuesto a Pagar de la Compañía es como se indica a continuación:

| DESCRIPCIÓN | VALORES | |
|--|------------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Utilidad Contable | 56.972,88 | 1.722,93 |
| Menos: | | |
| 15% Participación de Trabajadores | 8.545,93 | 258,44 |
| Más: | | |
| Gastos No Deducibles Locales | 110,96 | 177,32 |
| BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22% | 48.537,91 | 1.641,81 |
| 22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO | 10.678,34 | 361,20 |

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

| | | |
|--|------------------|---------------|
| 22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO | 10.678,34 | 361,20 |
| Menos: | | |
| Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente | 10.670,32 | 12.338,07 |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO | 8,02 | - |
| Más: | | |
| Saldo del Anticipo Pendiente de Pago | - | 55,59 |
| Menos: | | |
| Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal | - | - |
| IMPUESTO A PAGAR | 8,02 | 55,59 |
| SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE | - | - |

ESPACIO EN BLANCO

20. INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A., CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF).

Dando cumplimiento al art. 3 de la Resolución No. SC.DSC.14.009 el 30 de junio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, para dar cumplimiento con 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.

La compañía mantiene el Código de Registro para Reportes para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y la acreditación de Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en la Ing. Dolores Magdalena Salazar Vélez, con cédula No. 130343583-6, 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 la Oficial de Cumplimiento de la compañía durante el ejercicio económico auditado 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, enviando los Reportes mensuales de Operaciones y Transacciones cuyos montos fueron iguales o que superaban el umbral legal, mediante el sistema de carga en línea en la página web de la UAF con estado de validación exitoso. Además se pudo verificar que la compañía no ha sido notificada por incumplimiento.

Se constata que con fecha 17 de Diciembre de 2015, la Oficial de Cumplimiento, Ing. Dolores Magdalena Salazar Vélez, elabora el Informe Anual de actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2015.

Con fecha 21 de Diciembre de 2015, la Junta de Accionista aprueba el Informe Anual de actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2015. Preparado por la Oficial de Cumplimiento, Ing. Dolores Magdalena Salazar Vélez. X

La compañía se encuentra preparando el borrador del Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y de las Políticas y Procedimientos para cumplir con los procesos que permitirá realizar una Debida Diligencia. Se pudo verificar que el Oficial de Cumplimiento ha incorporado un documento denominado conozca a su cliente, información que deberán proporcionar los clientes que superen el valor del umbral determinado por la UAF.

21. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y a la fecha de emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.