



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
RNAE 626 - RUC 1305014090001
Calle 110 y Av. 112 esquina
SANTA - EQUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:



COMPAÑÍA:
INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2017

EXAMINADO POR:
ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC - RNAE No. 626



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
SNAE 626 - RUC 1305014090001
Calle 118 y Av. 112 esquina
SANTA - 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:

Páginas:

1. Identificación y objeto de la compañía.....	11
2. Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables aplicadas.....	11
3. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	14
4. Cuentas y documentos por cobrar.....	15
5. Inventarios.....	15
6. Propiedades, planta y equipo.....	16
7. Otros activos no corrientes.....	18
8. Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....	18
9. Obligaciones con la administración tributaria.....	19
10. Anticipos de clientes.....	19
11. Otros pasivos no corrientes.....	20
12. Capital social.....	20
13. Reserva legal.....	21
14. Ganancias acumuladas.....	21
15. Ventas netas y otros ingresos.....	22
16. Costo de venta.....	23
17. Gastos operacionales.....	24
18. Conciliación tributaria.....	25
19. Eventos subsecuentes.....	25



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
R.N.A.I. 08 - R.U.C. 1305160801
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA EXAMINADO POR EL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

1. Opinión:

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2017, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 24 de Abril de 2017 fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

2. Fundamentos de la opinión:

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Estacional
RNAE EN - RUC 1305014080001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

3. Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros:

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF para Pymes) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, 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 empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones.

La dirección de la compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el auditor.

Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los estados financieros presentados por la administración.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes


Auditor Externa
RNAE 626 - RUC 1305018089001
Calle 115 y Av. 113 esquina
MANTA - ECUADOR

Evalúamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de auditoría. Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

5. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016 correspondientes a la compañía **INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, abril 18 de 2018


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305018089001


No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>NOTAS</u>	
		31-Dic 2017	Dic-31 2016
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	9,393	2,176
Cuentas y documentos por cobrar	4	364,980	1,600
Inventarios	5	528,337	763,693
Servicios y otros pagos anticipados	6	265	7,399
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		902,975	774,868
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		7	
Terrenos		452,435	580,000
Maquinarias y equipos		11,852	10,957
Equipos de oficina		-	810
Equipos de computación y software		251	251
TOTAL COSTO		464,538	592,018
(-) Depreciación acumulada		(4,699)	(3,432)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		459,840	588,586
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		8	
Activos diferidos		-	4,061
Inversiones en acciones		565,519	565,519
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		565,519	569,580
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,025,359	1,158,166
TOTAL DE ACTIVO		1,928,333	1,933,034

Las notas explicativas 3 a 8 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 2017 Y 2016
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	NOTAS	31-Dic 2017	Dic-31 2016
<u>PASIVO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Cuentas y documentos por pagar	9	939	1,063,811
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	10	10,873	5,349
Obligaciones con la administración tributaria	11	11,235	3,334
Anticipos de clientes	12	192,000	169,792
TOTAL PASIVO CORRIENTE		215,047	1,242,286
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>	13		
Cuentas por Pagar Relacionadas		984,260	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		984,260	-
TOTAL DE PASIVO		1,199,308	1,242,286
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	593,000	593,000
Reserva legal	15	34,951	31,136
Ganancias acumuladas	16	66,743	56,528
Ganancia neta del periodo		34,332	10,084
TOTAL DE PATRIMONIO		729,026	690,748
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		1,928,333	1,933,034

Las notas explicativas 9 a 16 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 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	NOTAS	31-Dic 2017	Dic-31 2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	17	514,151.75	156,871
Otros ingresos operacionales		300.00	-
(-) Costo de venta	18	(432,104)	(120,435)
GANANCIA BRUTA		82,348	36,435
(-) GASTOS OPERACIONALES:	19		
Administración y ventas		(24,671)	(23,653)
Financieros		(101)	(220)
No deducibles		(30)	(30)
GANANCIA EN OPERACIÓN		57,546	12,533
INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES			
Otros ingresos	17	-	4,377
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		57,546	16,910
(-) 15% participación de trabajadores	20	(8,632)	(2,536)
GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		48,914	14,373
(+) Gastos no deducibles	20	30	30
SALDO GANANCIA GRAVABLE		48,944	14,404
(-) 22% impuesto a la renta	20	(10,768)	(3,169)
GANANCIA NETA		38,146	11,205
(-) 10% reserva legal	15	(3,815)	(1,120)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		34,332	10,084

Las notas explicativas 17 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL


Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEL PACIFICO INMOBILIARIAS S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2018 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)					
DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL PATRIMONIO
			GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIAS META DEL PERIODO	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	883,000	31,918	22,548	31,918	879,538
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
Transferencia de ganancias de 2015	-	-	33,974	(33,974)	-
Exoneración del saldo a pagar (R) del 2015	-	-	0	-	0
Reserva legal 2018	-	1,120	-	-	1,120
Ganancia neta del período	-	-	-	10,084	10,084
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	883,000	31,138	56,528	10,084	880,748
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
Transferencia de ganancias de 2016	-	-	10,084	(10,084)	-
Ajuste de cuenta patrimonial	-	-	131	-	131
Reserva legal 2017	-	3,815	-	-	3,815
Ganancia neta del período	-	-	-	34,332	34,332
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	883,000	34,951	66,743	34,332	779,028

Las notas explicativas 12 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL



Ing. Mariela M. Wernández García
CONTADORA GENERAL




INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	31-Dic- 2017	Dic-31 2016
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(42,751)	1,928
Clases de cobros por actividades de operación	159,339	157,755
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	172,780	152,960
(+) Otros cobros por actividades de operación	(13,441)	4,795
Clases de pagos por actividades de operación	(202,090)	(147,308)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(180,940)	(141,426)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(28,951)	(5,882)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	7,801	(6,522)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	127,480	-
(+) Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	127,565	-
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(85)	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(77,512)	-
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(77,512)	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	7,217	1,928
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	2,178	250
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	9,395	2,178
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	57,548	18,910
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(18,002)	(4,437)
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1,267	1,260
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(10,768)	(3,169)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(8,632)	(2,536)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	131	0
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(82,295)	(10,547)
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(363,880)	10,670
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	11,195	(6,322)
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	235,356	53,515
(+/-) (Incremento) disminución en otros activos	500	20,554
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1,100)	(44,500)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	(8,302)
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	5,524	(5,982)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	22,208	(3,910)
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	7,902	(26,389)
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(42,751)	1,928

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL


Ing. Mariela M. Hernández García
CONTADORA GENERAL

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 05 de septiembre de 2016, 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

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Compañías, Valores y Seguros, 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.

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

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme 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.

g. Reconocimiento de ingresos operacionales.-

La compañía reconoce ingresos operacionales por la venta de lotes de terrenos urbanizados, de otros terrenos y por arriendo de espacio de terreno, 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 no deducibles son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

i. 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 distribuible antes de la liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

La cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo al 31 de Diciembre de 2017 y 2016 presentan los siguientes valores contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Bancos		
Banco Pichincha Cta. Cte. No.3421181004	9.393	2.176
TOTAL	9.393	2.176

Valor que la compañía mantiene en cuenta bancaria local, destinada para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio.

ESPACIO EN BLANCO



INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

A diciembre 31 de 2017 y 2016 el valor de cuentas y documentos por cobrar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<i>Cuentas y documentos por cobrar:</i>			
<i>Cuentas por cobrar clientes</i>		-	1.100
<i>Otras cuentas por cobrar relacionadas</i>	a)		
Ing. Guido Carranza		41.000	-
CORPCOSTA S.A.		52.980	500
GALEPROMSA S.A.		251.000	-
<i>Otras cuentas por cobrar</i>			
<i>Cheques por cobrar devueltos</i>	b)	20.000	-
TOTAL		364.980	1.600

a) Representa valores del presente ejercicio económico auditado, por préstamos a clientes relacionados locales, no generan intereses futuros.

b) Valor corresponde a nota de débito que la institución bancaria realizó a la compañía por protesto de cheque de un cliente.

5. INVENTARIOS.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la cuenta inventarios contiene los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<i>Obras en proceso</i>	a)	31.890	104.983
<i>Productos terminados</i>	b)		
Urbanización Terraza del Valle		13.696	175.960
Terrenos		482.750	482.750
TOTAL		528.337	763.693

- a) Corresponden a costos originados por materiales de construcción, utilizados en la construcción de la urbanización "Terrazas del Valle" ubicada en el cantón Portoviejo. Reconocidos a cuentas de resultados a medida del avance de la obra.
- b) Constituyen terrenos que se encuentran ubicados en la urbanización "Terrazas del Valle" del cantón Portoviejo y 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.

6. 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.

(Ver cuadro de movimiento de propiedades, planta y equipo).



INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- (Continuación)

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A. MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)					
Descripción	Saldo al 31/12/16	Adiciones	Vtas/trasf.	Saldo al 31/12/17	% DEPREC.
COSTO					
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	590.000	-	(127.565)	462.435	
DEPRECIABLES					
Maquinarias y equipos	10.957	85	-	11.042	10
Equipos de oficina	810	-	-	810	10
Equipos de computación y software	251	-	-	251	33,33
SUBTOTAL	592.018	85	(127.565)	464.538	
(-) Dep. Acum. Maquinarias / equipos	(3.265)	(1.183,06)	-	(4.448)	
(-) Dep. Acum. Equipos de computación	(167)	(83,64)	-	(251)	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(3.432)	(1.267)	-	(4.699)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	588.586	(1.182)	(127.565)	459.840	



7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-

La cuenta otros activos no corrientes a diciembre 31 de 2017 y 2016 contiene los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Otros activos no corrientes			
Activos diferidos		-	4.061
Inversiones en acciones	a)	565.519	565.519
TOTAL		565.519	569.580

a) Valor corresponde 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.

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

Representan aquellas obligaciones con el IESS y de 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 US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
IESS aporte personal		184	200
IESS aporte patronal		217	236
IECE - SETEC		19	21
Préstamos quirografarios		-	79
Fondos de reserva		97	262
Décimo tercer sueldo		162	176
Décimo cuarto sueldo		1.563	1.630
Seguro salud tiempo parcial		-	8
15% participación de trabajadores	a)	8.632	2.536
TOTAL		10.873	5.349

a) Provisión utilidad 15% participación para trabajadores que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico auditado. (Ver nota explicativa No. 20).

9. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo contable de las obligaciones con la Administración Tributaria es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Retenciones en la fuente por pagar		107	144
IVA por pagar		361	21
Retención de IVA por pagar		-	-
Impuesto a la renta (2017)	a)	10.768	3.169
TOTAL		11.235	3.334

a) Constituye a la provisión del Impuesto a la Renta Causado de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto fiscal (22%) aplicable a la ganancia gravable del ejercicio económico corriente. (Ver nota 20).

10. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

El valor de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Anticipos de clientes	a)	162.000	139.792
Anticipos por contratos de permuta	b)	30.000	30.000
TOTAL		192.000	169.792

a) Valores contables registrados de manera anticipada, originados por las ventas futuras de lotes en la urbanización "Terrazas del Valle" ubicado en el cantón Portoviejo. Reconocidos a ingresos en el momento de la entrega del bien inmueble mediante escritura pública y de su respectiva facturación.

b) Valores de años anteriores, recibidos de la compañía MEGAROK S.A., como cuota inicial por el contrato de permuta celebrado entre ambas partes, por un bien inmueble ubicado en el sitio Atascosa del cantón Montecristi.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

11. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.-

El saldo contable al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de otras cuentas no corrientes por pagar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Otras cuentas por pagar relacionadas a)		
PROMDECONSA S.A.	455.486	447.486
Ing. Guido Camarero por pagar	525.774	585.285
TOTAL	981.260	1.032.772

a) Valores por pagar a relacionados que la compañía mantiene de años anteriores, la gerencia indica que se van cancelando según convenio acordado entre las partes.

12. 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 2017 y 2016 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
Camanzo Gorzenbach Mayra Alejandra	Ecuador	0,14	858
Promotores de Confianza S.A. PROMDECONSA	Ecuador	99,86	592.142
TOTAL		100,00	593.000

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

13. 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 2017 y 2016 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Reserva legal		
Saldo al inicio de año	31.136	30.016
(+) Incremento en el año	3.815	1.120
Saldo al 31 de diciembre de 2017	34.951	31.136

14. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Ganancias acumuladas		
Saldo al inicio de año	56.528	22.546
(+/-) Transferencias de resultados en el año	10.084	33.974
(+) Exoneración del saldo a pagar IR del 2016	-	8
(+) Ajuste patrimonial	131	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	66.743	56.528

ESPACIO EN BLANCO

15. VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS.-

Las ventas netas y otros ingresos de la compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		31/12/2017	31/12/2016
Ingresos de actividades ordinarias			
Ventas netas			
Venta de bienes gravado tarifa 0%	a)		
Terrenos		446.261,23	123.808,32
Otros inmuebles - Sector vivienda		83.200,00	48.598,94
Descuentos en venta		(17.452,32)	(17.679,60)
Ingresos 12%	b)		
Arrendos		2.142,84	2.142,84
Otros ingresos operacionales		-	-
Otros ingresos por desistimiento		300,00	-
Ingresos no operacionales			
Ingresos por interés por mora		-	619,18
Otros ingresos		-	3.757,98
TOTAL		514.451,75	181.247,86

- a) Ingresos de actividades ordinarias tarifa 0%, por \$ 446.261,23 reconocidos exclusivamente por la venta de ocho lotes de terrenos en la urbanización "Terrazas del Valle" ubicados en el cantón Portoviejo. Y de otros inmuebles destinados para la venta.
- b) Ingresos de actividades ordinarias tarifa 12%, reconocidos exclusivamente por el alquiler de local 4x4 ubicado en Crucita del cantón de Portoviejo.

ESPACIO EN BLANCO



INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

16. COSTO DE VENTA.-

El costo de venta de la compañía se refiere a:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2017	2016
<i>(-j. Costo de Venta</i>		
<i>Materiales utilizados o producto vendido</i>	<i>(25.183)</i>	<i>(29.841)</i>
<i>Mano de Obra Directa</i>	<i>(2.128)</i>	<i>(3.460)</i>
<i>Otros Costos Indirectos de Fabricación</i>	<i>(3.192)</i>	<i>(2.971)</i>
<i>Sueldos y Salarios</i>	<i>(9.000)</i>	<i>(8.784)</i>
<i>Aporte Patronal</i>	<i>(1.003)</i>	<i>(979)</i>
<i>Fondos de Reserva</i>	<i>(750)</i>	<i>(732)</i>
<i>IECE y Secap</i>	<i>(90)</i>	<i>(88)</i>
<i>Décimo Tercer Sueldo</i>	<i>(1.142)</i>	<i>(732)</i>
<i>Décimo Cuarto Sueldo</i>	<i>(1.140)</i>	<i>(752)</i>
<i>Compensación Salario Digno</i>	<i>-</i>	<i>(311)</i>
<i>Indemnizaciones por Desahucio</i>	<i>(50)</i>	<i>-</i>
<i>Honorarios, Comisiones y Dietas</i>	<i>(4.258)</i>	<i>(1.988)</i>
<i>Suministros y Materiales</i>	<i>(16)</i>	<i>(64)</i>
<i>Servicios Básicos</i>	<i>(1.557)</i>	<i>(1.321)</i>
<i>Notarios y Registradores de la Propiedad</i>	<i>(85)</i>	<i>(1.097)</i>
<i>Impuestos y Contribuciones</i>	<i>(18.319)</i>	<i>(12.540)</i>
<i>Otros Costos</i>	<i>(2)</i>	<i>-</i>
<i>Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo</i>	<i>(1.267)</i>	<i>(1.260)</i>
<i>Costo de producción del programa</i>	<i>69.183</i>	<i>66.921</i>
<i>Costo de venta del terreno</i>	<i>(332.564)</i>	<i>(120.435)</i>
<i>Costo de venta casa modelo</i>	<i>(99.540)</i>	<i>-</i>
TOTAL	(432.104)	(120.435)

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)
17. GASTOS OPERACIONALES.-

Un detalle de gastos operacionales, según libros contables (administración, ventas), financieros y no deducibles, es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2017	2016
(-) Administración y Ventas		
Sueldos	(14.516,13)	(15.787,07)
Bonos y Premios	-	-
Aporte Patronal	(1.818,58)	(1.850,52)
Fondos de Reserva	(1.209,25)	(949,36)
Impuestos al IECE y Secap	(145,17)	(166,14)
Responsabilidad Patronal	(97,44)	(554,17)
Décimo Tercer Sueldo	(817,68)	(1.383,00)
Décimo Cuarto Sueldo	(804,94)	(1.480,00)
Compensación Salario Digno	-	(7,80)
Seguro Salud Tiempo Parcial	(8,04)	(91,92)
Otros	-	(605,71)
Vacaciones	(12,50)	-
Mantenimiento y Reparación	(682,04)	-
Combustibles	-	(7,40)
Luz Oficina	(117,51)	(172,11)
Registro Mercantil	(18,55)	-
Impuestos Prediales	(497,48)	(510,91)
IVA que se carga al Gasto	(49,22)	(70,78)
Gastos de gestión	(4.061,22)	-
Otros Gastos	-	-
Suministros y Materiales, Copias	(15,18)	(35,72)
TOTAL	(24.670,93)	(23.652,59)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2017	2016
(-) Financieros		
Gastos de Intereses	-	-
Gasto emisión de Chequera	-	(14,94)
Costo de Chequera	(81,00)	(135,00)
Comisión LC	(19,59)	(36,70)
Gastos de mora	-	-
Intereses a Terceros	-	(32,89)
TOTAL	(100,59)	(219,53)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2017	2016
(-) No Deducibles		
Gastos No Deducibles	(30,00)	(30,33)
TOTAL	(30,00)	(30,33)

18. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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	
	2017	2016
Utilidad Contable	57.546	16.910
Menos:		
15% Participación de Trabajadores	8.632	2.536
Más:		
Gastos No Deducibles Locales	30	30
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	48.944	14.404
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	10.768	3.169
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	10.768	3.169
Menos:		
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	-	-
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	10.768	3.169
Más:		
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	-
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-	-
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	10.768	3.169

19. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Entre el 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

**INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON LA
UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO
(UAFE)**



COMPañÍA:
INMOBILIARIA DEL PACIFICO
INMOBIPAC S.A.

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

EXAMINADO POR:
ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
SC – RNAE No. 626



**INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA INMOBIPAC S.A.,
CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE).-**

Dando cumplimiento al artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedida mediante resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014, publicada en el registro oficial No.292 de 18 de Julio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la compañía **INMOBILIARIA DEL PACIFICO INMOBIPAC S.A.**, para dar cumplimiento con la Ley de Prevención, Detención 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 y Económico (UAFE) y la acreditación del Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en la Ing. Dolores Salazar Vélez.

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 el Oficial de Cumplimiento de la compañía durante el ejercicio económico auditado ha cumplido con lo que dispone la Ley de Prevención de Lavado de Activos en su artículo 3, y lo que establece la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos en su artículo 39 numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, enviando los Reportes Mensuales de Operaciones y Transacciones de aquellos cuyos montos fueron iguales o que superaban el umbral legal, mediante el sistema de carga en línea en la página web de la UAFE, con estado de validación exitoso y dentro del plazo (mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre) y fuera del plazo (diciembre – por inconvenientes de la página de la UAFE), en lo que corresponde a los meses de enero, febrero, marzo y abril no fueron reportados por no existir valores de ingresos que superen el valor del umbral. Además se pudo verificar que la compañía no ha sido notificada por incumplimiento o atrasos en la presentación de los informes mensuales (RESU).

Que con fecha 19 de septiembre de 2017 la compañía fue visitada por una delegada de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, solicitándole una serie de requerimientos según oficio No. SCVS-DNPLA-2017-00036298-0, el mismo que fue atendido y procedido a la entrega de lo solicitado, según oficio del 25 de octubre de 2017.

Los oficiales de cumplimiento de la compañía asistieron a una capacitación en la ciudad de Guayaquil dictada por la Dirección Nacional de Lavados de Activos de la Superintendencias de Compañías, Valores y Seguros sobre la **"Implementación de las Normas de Prevención de LA-FT"**.

Posteriormente se contrató la asesoría profesional con respecto a los requerimientos de la UAFE en octubre de 2017, capacitándose e implementándose los nuevos formularios sobre la debida diligencia de "conozco a su cliente", " conozco a su proveedor, " conozco a su colaborador", "DDS PN", "DDS PJ", "DDR PN", "DDR PJ", y la Matriz de Riesgo de la PLA-FTOD.

El oficial de cumplimiento cuenta con sus archivos mensuales de la información considerada para reportar a la UAFE para dar cumplimiento a los procesos que se encuentran en el Manual Interno de Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos.

Se constata que con fecha 27 de diciembre de 2017, la Oficial de Cumplimiento, Ing. Dolores Salazar Vélez, elabora el Informe Anual de Actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017. El mismo que fue aprobado sin observaciones mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas el 28 de diciembre de 2017.

En mi opinión, las actividades realizadas por la Oficial de Cumplimiento de la compañía **INMOBILIARIA DEL PACIFICO INMOBIPAC S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, Ing. Dolores Salazar Vélez, cumple con lo que dispone 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.


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

