



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
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 LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

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



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.....	21
13. Reserva legal.....	21
14. Ganancias acumuladas.....	22
15. Ventas netas y otros ingresos.....	22
16. Costo de venta.....	23
17. Gastos operacionales.....	24
18. Conciliación tributaria.....	25
19. Saldos con relacionadas.....	26



20. Reformas tributarias.....	27
21. Eventos subsecuentes.....	27

➤ **ABREVIATURAS:**

- ✓ NIC: Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ NIIF PYMES: Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.
- ✓ IASB: Comité de Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ SRI: Servicios de Rentas internas.
- ✓ LORTI: Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- ✓ RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.
- ✓ US\$: Dólares de los Estados Unidos de América.

ESPACIO EN BLANCO



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
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 2018 y 2017, 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 18 de Abril de 2018 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 2018 y 2017, 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.



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.

Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

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 2018, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, abril 26 de 2019

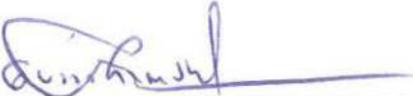

ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

**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 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2018</u>	<u>Dic-31 2017</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	7.989	9.393
Cuentas y documentos por cobrar	4	385.980	364.980
Inventarios	5	482.750	528.337
Activos por impuestos corrientes	6	6.040	-
Servicios y otros pagos anticipados		765	265
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		883.524	902.975
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			
Propiedades planta y equipo	7	300.847	459.840
Otros activos no corrientes	8	565.519	565.519
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		866.366	1.025.359
TOTAL DE ACTIVO		1.749.890	1.928.333

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 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>NOTAS</u>	
		<u>31-Dic 2018</u>	<u>31-Dic 2017</u>
<u>PASIVO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Cuentas y documentos por pagar	9	595.956	939
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	10	9.754	10.873
Obligaciones con la administración tributaria	11	9.959	11.235
Anticipos de clientes	12	359.599	192.000
TOTAL PASIVO CORRIENTE		975.267	215.047
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por Pagar Relacionadas		-	984.260
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		-	984.260
TOTAL DE PASIVO		975.267,25	1.199.308
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	593.000	593.000
Reserva legal	14	38.442	34.951
Ganancias acumuladas	15	111.756	66.743
Ganancia neta del período		31.424	34.332
TOTAL DE PATRIMONIO		774.622,55	729.026
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		1.749.890	1.928.333

Las notas explicativas 9 a 15 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL



Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

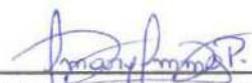
INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2018</u>	<u>31-Dic 2017</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	16	364.152	514.152
Otros ingresos operacionales		-	300
(-) Costo de venta	17	(293.138)	(432.104)
GANANCIA BRUTA		<u>71.014</u>	<u>82.348</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES:			
Administración y ventas	18	(18.202)	(24.671)
Financieros		(148)	(101)
No deducibles		-	(30)
GANANCIA EN OPERACIÓN		<u>52.663</u>	<u>57.546</u>
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		<u>52.663</u>	<u>57.546</u>
(-) 15% participación de trabajadores	19	(7.900)	(8.632)
GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		<u>44.764</u>	<u>48.914</u>
(+) Gastos no deducibles	19	-	30
SALDO GANANCIA GRAVABLE		<u>44.764</u>	<u>48.944</u>
(-) 22% impuesto a la renta	19	(9.848)	(10.768)
GANANCIA NETA		<u>34.916</u>	<u>38.146</u>
(-) 10% reserva legal	14	(3.492)	(3.815)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		<u>31.424</u>	<u>34.332</u>

Las notas explicativas 16 a 19 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL



Ing. Marjela 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 2018 Y 2017 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)								
DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL		GANANCIAS ACUMULADAS		GANANCIA NETA DEL PERÍODO		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	593.000	31.136		56.528		10.084		690.748
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:								
Transferencia de ganancia 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	593.000	34.951		66.743		34.332		729.025
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:								
Transferencia de ganancia de 2017	-	-		34.332		(34.332)		-
Ajuste de cuenta patrimonial	-	-		10.681		-		10.681
Reserva legal 2018	-	3.492		-		-		3.492
Ganancia neta del período	-	-		-		31.424		31.424
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	593.000	38.442		111.755,98		31.424		774.623

Las notas explicativas 13 a 15 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL



Ing. María I. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

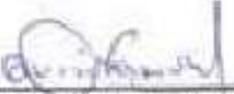
INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31-Dic 2018	31-Dic 2017
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	825,049	(42,751)
Clases de cobros por actividades de operación	510,751	172,780
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	510,751	172,780
(+) Otros cobros por actividades de operación		-
Clases de pagos por actividades de operación	314,298	(215,531)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(180,940)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(23,781)	(28,951)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	338,079	(5,640)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	157,808	127,480
(+) Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	157,808	127,565
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	(85)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(984,260)	(77,512)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(984,260.27)	(77,512)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(1,404)	7,217
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9,393	2,176
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	7,989	9,393

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	52,663	57,548
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(5,881)	(18,002)
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1,185	1,267
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(9,848)	(10,768)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(7,900)	(8,632)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	10,681	131
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	778,266	(82,295)
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(21,000)	(363,880)
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(500)	11,195
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	45,587	235,356
(+/-) (Incremento) disminución en otros activos	(6,040)	500
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	595,017	(1,100)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		-
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	(1,119)	5,524
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	167,599	22,208
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	(1,276)	7,902
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	825,049	(42,751)

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
 GERENTE GENERAL


 Ing. Mónica M. Menéndez 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 31 de agosto de 2018, 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 para Pymes) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

b. Moneda funcional. -

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.

c. 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.

d. Préstamos y cuentas por cobrar. -

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

e. 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.

La depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades, planta y equipo. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

f. Inversiones en acciones. -

Las empresas asociadas son aquellas en donde la compañía no tiene influencia significativa y no tienen el control en las decisiones de las políticas financieras y operacionales. Estas inversiones se reconocen por el método del costo.

g. Provisiones. -

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya que la compañía utilizará recursos para liquidar la obligación y sobre la cual puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

h. Reconocimiento de ingresos. -

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.

i. Reconocimientos de costos y gastos. -

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

j. Impuesto corriente. -

El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. -

La cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 presentan los siguientes valores contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Bancos		
Banco Pichincha Cta. Cte. No.3421181004	7.989	9.393
TOTAL	7.989	9.393

Comprende los valores de disponibilidad inmediata que la compañía mantiene en una cuenta bancaria local, destinada para hacer frente a sus obligaciones operativas.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. -

A diciembre 31 de 2018 y 2017 el valor de cuentas y documentos por cobrar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Cuentas y documentos por cobrar Relacionadas	a)	370.980	344.980
Otras cuentas por cobrar Cheques por cobrar devueltos	b)	15.000	20.000
TOTAL		385.980	364.980

a) Saldo por cobrar que se mantienen de años anteriores y del presente ejercicio económico, otorgado en calidad de préstamo a compañía relacionada local. No ha genera interés a futuro. (Ver nota 20 – Saldos con partes relacionadas).

b) Valor por recuperar de cheques protestados de cliente de la compañía de años anteriores.

5. INVENTARIOS. -

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la cuenta inventarios contiene los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Obras en proceso		-	31.890
Productos terminados	a)		
Urbanización Terraza del Valle		-	13.696
Terrenos		482.750	482.750
TOTAL		482.750	528.337

a) Constituyen 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. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES. -

A diciembre 31 de 2018 y 2017, los saldos contables de los activos por impuestos corrientes son:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Activos por Impuestos corrientes		
Anticipo de Impuesto a la Renta	6.040	-
TOTAL	6.040	-

Corresponde a la cancelación de la primera cuota (julio 2018) del Anticipo de Impuesto a la Renta del año 2018. Anticipo de Impuesto a la Renta que fue exonerado para las provincias de Manabí y Esmeraldas según decreto ejecutivo No. 570 con fecha 22 de noviembre de 2018. La compañía no procede a solicitar a la Administración Tributaria la devolución de la primera cuota (julio 2018) del Anticipo de Impuesto a la Renta del año 2018, debido a que será utilizado como compensación en la declaración anual del Impuesto a la Renta de Sociedades.

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.

La administración procede a reclasificar a disponibles para la venta el valor de US\$ 157.808, que comprende parte del avalúo de un terreno, considerando incluirlo como parte de los proyectos urbanísticos que realiza la compañía.

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).

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. –(Continuación)

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A. MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)					
Descripción	Saldo al 31/12/17	Adiciones	Vtas/transf /Bajas	Saldo al 31/12/18	% DEPREC.
COSTO					
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	452.435	-	(157.808)	294.627	
DEPRECIABLES					
Maquinarias y equipos	11.042	-	-	11.042	10
Equipos de oficina	810	-	-	810	10
Equipos de computación y software	251	-	-	251	33,33
SUBTOTAL	464.538	-	(157.808)	306.730	
(-) Dep. Acum. Maquinarias / equipos	(4.448)	(1.185,12)	-	(5.633)	
(-) Dep. Acum. Equipos de computación	(251)	-	-	(251)	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(4.699)	(1.185)	-	(5.884)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	459.840	(1.185)	(157.808)	300.847	

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES. -

La cuenta otros activos no corrientes a diciembre 31 de 2018 y 2017 contiene los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Otros activos no corrientes			
Inversiones en acciones	a)	565.519	565.519
TOTAL		565.519	565.519

- 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.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. -

El saldo contable al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de cuentas y documentos por pagar es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Cuentas y documentos por pagar			
Relacionadas	a)	595.637	-
No Relacionadas		319	319
TOTALES		595.956	319

- a) Corresponde a valores que se mantienen de años anteriores y del presente ejercicio económico, los mismos que fueron reclasificados de porción no corriente a porción corriente, recibidos en calidad de préstamos de parte relacionada local. No han generado intereses. (Ver nota 20 – Saldos con partes relacionadas).

10. 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\$	
		31/12/2018	31/12/2017
IESS aporte personal		158	184
IESS aporte patronal		187	217
IECE - SETEC		17	19
Fondos de reserva		66	97
Décimo tercer sueldo		140	162
Décimo cuarto sueldo		1.287	1.563
15% participación de trabajadores	a)	7.900	8.632
TOTAL		9.754	10.873

- a) Corresponde a la Provisión de utilidad 15% participación para trabajadores, de acuerdo a lo establecido en el art. 97 del Código de trabajo, valor 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 2018 y 2017 el saldo contable de las obligaciones con la Administración Tributaria es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Retenciones en la fuente por pagar		13	107
IVA por pagar		97	361
Retención de IVA por pagar		-	-
Impuesto a la renta (2018)	a)	9.848	10.768
TOTAL		9.959	11.235

11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. Continuación. –

- a) Constituye a la provisión del Impuesto a la Renta de Sociedades calculada con la tarifa impositiva para sociedades determinada en el art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el ejercicio fiscal 2018, la compañía se acoge a la rebaja del 25% al 22% del Impuesto a la Renta por haber obtenido ingresos inferiores a \$ 1,000.000 y estar considerada como pequeña empresa; reducción de (3) puntos porcentuales según a lo indicado en el artículo innumerado agregado, que dice lo siguiente:

“Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. - Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta”. (Ver nota 19 – Conciliación tributaria).

12. ANTICIPOS DE CLIENTES. -

El valor de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Anticipos de clientes	a)	329.599	162.000
Anticipos por contratos de permuta	b)	30.000	30.000
TOTAL		359.599	192.000

- a) Lo constituye valores recibidos de manera anticipada de clientes, de años anteriores y del presente ejercicio económico auditado; 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 que aún se mantienen 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 2018 y 2017****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)****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 2018 y 2017 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
Carranza Gonzenbach Mayra Alejandra	Ecuador	0,14	858
Promotores de Confianza S.A. PROMDECONSA	Ecuador	99,86	592.142
TOTAL		100,00	593.000

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 2018 y 2017 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal		
Saldo al inicio de año	30.951	31.136
(+) Incremento en el año	3.492	3.815
Saldo al 31 de diciembre de 2018	34.442	34.951

14. GANANCIAS ACUMULADAS. -

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2018 y 2017 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Ganancias acumuladas		
Saldo al inicio de año	66.743	56.528
(+/-) Transferencias de resultados en el año	34.332	10.084
(+) Ajuste patrimonial	10.681	131
Saldo al 31 de diciembre de 2018	111.756	66.743

15. VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS. -

Las ventas netas y otros ingresos de la compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		31/12/2018	31/12/2017
Ingresos de actividades ordinarias			
Ventas netas			
Venta de bienes gravado tarifa 0%	a)		
Terrenos		432.125	446.261
Otros inmuebles - Sector vivienda			83.200
Descuentos en venta		(70.276)	(17.452)
Ingresos 12%	b)		
Arriendos		2.304	2.143
Otros ingresos operacionales			
Otros ingresos por desistimiento		-	300
TOTAL		364.152	514.452

a) Ingresos de actividades ordinarias tarifa 0%, por US\$ 432.124,60 reconocidos exclusivamente por la venta de ocho lotes de terrenos en la urbanización "Terrazas del Valle" ubicados en el cantón Portoviejo.

b) Ingresos de actividades ordinarias tarifa 12%, reconocidos exclusivamente por el alquiler de local 27 m² ubicado en Crucita del cantón de Portoviejo.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.**Notas a los estados financieros****Al 31 de diciembre de 2018 y 2017****(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	
	31/12/2018	31/12/2017
<u>(-) Costo de Venta</u>		
<i>Materiales utilizados o producto vendido</i>	(7.788)	(25.183)
<i>Mano de obra directa</i>	(5.000)	(2.128)
<i>Otros costos indirectos de fabricación</i>	(12.716)	(3.192)
<i>Sueldos y salarios</i>	(9.264)	(9.000)
<i>Aporte patronal</i>	(1.033)	(1.003)
<i>Fondos de reserva</i>	(772)	(750)
<i>IECE y secap</i>	(93)	(90)
<i>Décimo tercer sueldo</i>	(1.176)	(1.142)
<i>Décimo cuarto sueldo</i>	(1.158)	(1.140)
<i>Alicuotas</i>	(20.650)	-
<i>Indemnizaciones por desahucio</i>	-	(50)
<i>Honorarios, comisiones y dietas</i>	(8.636)	(4.258)
<i>Suministros y materiales</i>	(35)	(16)
<i>Servicios básicos</i>	(1.014)	(1.557)
<i>Notarios y registradores de la propiedad</i>	(20)	(85)
<i>Impuestos y contribuciones</i>	(19.203)	(18.319)
<i>Otros costos</i>	-	(2)
<i>Depreciaciones de propiedades, planta y equipo</i>	(1.185)	(1.267)
<i>Costo de producción del programa</i>	89.743	69.183
<i>Costo de venta del terreno</i>	(293.138)	(332.564)
<i>Costo de ventas casa modelo</i>	-	(99.540)
TOTAL	(293.138)	(432.104)

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO INMOBIPAC S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(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	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>(-) Administración y ventas</i>		
<i>Sueldos</i>	(12.541)	(14.516)
<i>Aporte patronal</i>	(1.398)	(1.619)
<i>Fondos de reserva</i>	(1.045)	(1.209)
<i>Impuestos al IECE y secap</i>	(125)	(145)
<i>Responsabilidad patronal</i>	-	(97)
<i>Décimo tercer sueldo</i>	(642)	(818)
<i>Décimo cuarto sueldo</i>	(657)	(805)
<i>Vacaciones</i>	(353)	(13)
<i>Seguro salud tiempo parcial</i>	-	(8)
<i>Bonificación 25%</i>	(900)	-
<i>Promoción y publicidad</i>	(296)	-
<i>Mantenimiento y reparación</i>	-	(682)
<i>Luz oficina</i>	(123)	(118)
<i>Registro mercantil</i>	(70)	(19)
<i>Impuestos prediales</i>	-	(497)
<i>IVA que se carga al gasto</i>	(52)	(49)
<i>Gastos de gestión</i>	-	(4.061)
<i>Suministros y materiales, copias</i>	-	(15)
TOTAL	(18.202)	(24.671)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>(-) Financieros</i>		
<i>Gasto de comisiones bancarias</i>	(40)	-
<i>Costo de chequera</i>	(81)	(81)
<i>Comisión LC</i>	(24)	(20)
<i>Intereses a terceros</i>	(3)	-
TOTAL	(148)	(101)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>(-) No Deducibles</i>		
<i>Gastos No Deducibles</i>	-	(30)
TOTAL	-	(30)

18. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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	
	2018	2017
Utilidad Contable	52.663	57.546
Menos:		
15% Participación de Trabajadores	7.900	8.632
Más:		
Gastos No Deducibles Locales	-	30
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	44.764	48.944
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	9.848	10.768
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	9.848	10.768
Menos:		
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	9.848	10.768
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
(=) Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	9.848	10.768
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Crédito tributario generado por anticipo	6.040	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-	-
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	3.808	10.768

19. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS. -

Saldos con partes relacionadas:

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, resultantes de las transacciones antes indicadas, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$
	31/12/2018
<u>Activos:</u>	
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>	
CORPCOSTA S.A.	
Saldo inicial	52.980
Valores entregados en el año	18.500
Valores recibidos en el año	-
SALDO POR COBRAR	71.480
GALEPROMSA S.A.	
Saldo inicial	251.000
Valores entregados en el año	54.500
Ajustes por cruce de cuentas en el año	(6.000)
Valores recibidos en el año	-
SALDO POR COBRAR	299.500
DESCRIPCIÓN	VALORES US\$
	31/12/2018
<u>Pasivos:</u>	
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</u>	
Ing. Guido Carranza	
Saldo inicial	525.774
Cargos a pasivo préstamos recibidos en el año	66
Ajustes por cruce de cuentas en el año	(147.391)
SALDO POR PAGAR	378.449
PROMDECONSA S.A.	
Saldo inicial	458.486
Cargos a pasivo préstamos recibidos en el año	2
Ajustes por cruce de cuentas en el año	(241.300)
SALDO POR PAGAR	217.188

20. REFORMAS TRIBUTARIAS. -

En el Suplemento al Registro Oficial No. 388 del 14 de diciembre de 2018, se expidió el Decreto Presidencial No. 570 sobre el Anticipo de Impuesto a la Renta, mediante el cual se decreta lo siguiente:

- **Art. 1.-** La exoneración del 100% del pago del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2018 a los contribuyentes cuyo domicilio tributario este en las provincias de Manabí y Esmeraldas, y, que desarrollen actividades económicas en cualquiera de los sectores productivos dentro de dichas jurisdicciones territoriales.
- **Art. 2.-** Los contribuyentes señalados en el artículo anterior que hubieren pagado el anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2018, podrán solicitar la devolución del valor pagado de conformidad con la normativa tributaria vigente.

21. EVENTOS SUBSECUENTES. -

Entre el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.