



INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS REALIZADO POR
AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:
INCOVIAL CÍA. LTDA.

Cuenca, 13 de abril del 2011.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de INCOVIAL CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2010, el correspondiente Estado de Resultados, el Estado de Flujos de Efectivo y el Estado de Evolución de Patrimonio por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación, presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría realizada. La auditoría practicada, fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo a exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo que podrían presentarse en los estados financieros por fraude o error. Al evaluar el riesgo, el auditor considera los controles internos relevantes implementados en la Compañía y la presentación razonable de sus estados financieros, a fin de determinar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.



CONFATEL Cía. Ltda.

CONSULTORÍA FINANCIERA, TÉCNICO, LEGAL, AUDITORIA, CONTROL

Opinión

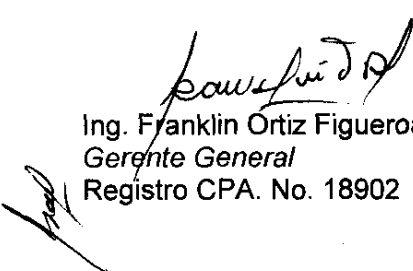
4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados representan razonablemente, en todos los aspectos significativos la situación financiera de INCOVIAL CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad,

Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias

5. De acuerdo con las disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la empresa INCOVIAL CÍA. LTDA., se presenta por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

CONFATEL CÍA. LTDA.
SC-RNAE - No. 722

CONFATEL CÍA. LTDA.
ING. FRANKLIN ORTIZ F.
RUC: 0190348261001


Ing. Franklin Ortiz Figueroa
Gerente General
Registro CPA. No. 18902

INCOVIAL CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2010
(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVO DISPONIBLE		20.626,58
Caja – Bancos	B	20.626,58
ACTIVO EXIGIBLE		88.238,75
Documentos y Cuentas por Cobrar	C	88.238,75
REALIZABLE		1.323.598,91
Inventarios	D	1.323.598,91
GASTOS ANTICIPADOS		6.389,87
Impuestos Anticipados	E	6.389,87
ACTIVO FIJO	F	566.24
Activos Fijos (Costo Histórico)		12.872,74
Depreciación Acumulada		-12.306,50
TOTAL ACTIVOS		<u>1.439.420,95</u>

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE		102.713,39
Cuentas por Pagar	G	1.330,23
Obligaciones Sociales por Pagar	H	27.575,71
Remuneraciones por Pagar	I	3.236,51
Impuestos y Participaciones	J	364,44
Otras Cuentas por Pagar	K	64.157,95
Retenciones por Pagar	L	6.048,55
PASIVO TRANSITORIO		1.235,56
Anticipos por Contratos	M	1.235,56
PATRIMONIO		1.335.471,40
Capital Social	N	2.100,00
Aportes para Capitalización	O	1.818,82
Reserva Legal	P	3.024,05
Reserva Facultativa		2.178,26
Reserva de Capital		87.002,05
Reserva por Revalorización Patrimonial	Q	1.264.425,94
Resultados Acumulados	R	(60.382,34)
Resultados del Ejercicio	S	35.304,62
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.439.420,35</u>

 Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros

INCOVIAL CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010
(Expresado en dólares)

INGRESOS	T	
Ventas		335.400,00
Otros Ingresos		24,07
Total ingresos		335.424,07
 GASTOS Y COSTOS OPERACIONALES		
Costos de Ventas	U	249.640,80
Gastos	V	31.972,94
 TOTAL GASTOS Y COSTOS OPERACIONALES		281.613,74
 UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS		53.810,33

 Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros

INCOVIAL CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares)

	AÑO 2010
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Efectivo Recibido de clientes y otros	498.504,73
Efectivo Pagado a funcionarios y empleados, proveedores y otros	-298.286,94
Intereses pagados, neto	0,00
Otros gastos, neto	-603,50
<u>Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación</u>	<u>199.614,29</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Efectivo utilizado en la adquisición de propiedad, planta y equipo	-194.644,95
Efectivo utilizado en cargos diferidos	0,00
Disminución en otros activos	0,00
<u>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</u>	<u>-194.644,95</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Efectivo utilizado en la cancelación de sobregiros bancarios	0,00
Efectivo recibido (pagado) en obligaciones bancarias y obligaciones con terceros	0,00
<u>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento</u>	<u>0,00</u>
 Aumento neto de efectivo en caja y bancos	 4.969,34
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	
Saldo al inicio del año	15.657,24
<u>Saldo al fin del año</u>	<u>20.626,58</u>

 Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros

INCOVIAL CIA. LTDA.
Estado de Evolución del Patrimonio
Por el año terminado al 31 Diciembre de 2010

	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA INCREMENTAR DE CAPITAL	RESERVA POR REVALORIZACION PATRIMONIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA Y FACULTATIVAS	REEXPRESION MONETARIA	PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de Diciembre de 2009	2.100,00	1.818,82	1.264.425,94	1.165,91	89.180,31	-	(60.382,34)		-	1.298.308,64
PAGO DE CAPITAL SUSCRITO										-
DEVOLUCION APORTES PARA INCREMENTO CAPITAL		-								-
ABSORCION DE REEXPRESION MONETARIA Y PERDIDAS AÑOS ANTERIORES										-
DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS 2009										-
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2010									35.304,62	35.304,62
5% RESERVA LEGAL				1.858,14						1.858,14
Saldo al 31 de Diciembre de 2010	2.100,00	1.818,82	1.264.425,94	3.024,05	89.180,31	-	(60.382,34)	-	35.304,62	1.335.471,40

Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

A.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

La Compañía Limitada INCOVIAL CÍA LTDA., se constituyó mediante escritura pública realizada ante el Notario Público Tercero del Cantón Cuenca, a los 6 días de junio de 1984, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca aprobada mediante Resolución No. 115 del 12 junio de 1984, aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 1437 del 11 de junio de 1984.

El objeto social de la Compañía es la construcción de obras civiles, como carreteras de todo orden, caminos vecinales, aeropuertos, puentes, reservorios, diques, canales y más actividades conexas con la ing. civil

Se estableció el capital social de la Compañía de DOS MIL CIEN CON 00/100 (USD 2.100,00) dividido en participaciones iguales e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, y las normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros se encuentran expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$) moneda adoptada por la República del Ecuador.

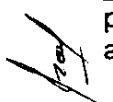
Disponibilidades.- Incluye los valores de fondo fijo y los depositados en entidades financieras en las cuentas corrientes, destinando a las operaciones de la empresa.

Exigible.- Está constituido por valores por cobrar generados en las transacciones de ventas, anticipos y préstamos a empleados, los mismos que se irán liquidando durante el periodo financiero.

Realizable.- Contiene los valores de inventarios correspondientes a mercaderías (lotes) para la venta.

Otros Activos Corrientes (Gastos Anticipados).- Está conformado por valores correspondientes a anticipos de impuestos.

Activos Fijos.- Los bienes están registrados al costo de adquisición; aplicando los porcentajes de amortización (depreciación) por el método de línea recta sobre los años de vida útil estimada, sin determinar el valor residual.



Los porcentajes de amortización son los siguientes:

ACTIVOS FIJOS	% Depreciación
Edificios e Instalaciones	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%
Herramientas o Maquinaria	10%
Equipos de Oficina	10%

Ingresos. - Son originados por la venta de lotes y otros ingresos.

Costos. - Están conformados por el costo de ventas, los gastos incurridos en las actividades administrativas y de ventas, así como otros gastos.

Deducciones legales de la utilidad del ejercicio

Participación a empleados y trabajadores. - De conformidad con el Art. 97 del Código de Trabajo, el 15% de las utilidades que obtenga por la Compañía antes del impuesto a la renta, se distribuyeron entre sus empleados y trabajadores siendo inscritos en el Ministerio de Trabajo y Empleo.

Impuesto a la renta. - De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, que determina el porcentaje del 25% de impuesto a la renta para sociedades; la Empresa ha cumplido como se expone en el los estados financieros.

De igual manera, la empresa, realiza la amortización de pérdidas de años anteriores, sustentándose en el **Art. 11** de la Ley de Régimen Tributario Interno, que establece que las sociedades, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. Al efecto se entenderá como utilidades o pérdidas las diferencias resultantes entre ingresos gravados que no se encuentren exentos menos los costos y gastos deducibles.

Se debe considerar que en caso de que la utilidad del año sea capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15% sobre el valor capitalizado.

Reserva legal. - En consideración, al artículo 109 de la Ley de Compañías, dispone que las compañías de responsabilidad limitada, formará un fondo de reserva legal, asignando de las utilidades líquidas y realizadas un cinco por ciento hasta que alcance por lo menos el veinte por ciento del capital.

B. CAJA - BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010, el efectivo y sus equivalentes están integrados por los siguientes recursos:

Detalle	USD Dólares
Fondo Fijo	84,49
Bco. Cta. Cte. Pichincha 308860370-4	12.838,13
Bco. Cta. Ahorros. Guayaquil: 6527749	0,67
Inversiones Banco Filanbanco P. Acum.	7.703,29
TOTAL	20.626,58

C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010, están constituidos por los siguientes valores por cobrar:

Detalle	USD Dólares
Contratos por cobrar	1031,00
Cuentas por cobrar	27.137,64
Anticipo a contratistas	60.348,43
Reserva de cuentas incobrables	(278,32)
TOTAL	88.238,75

D. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010, está conformado por los siguientes valores:

Detalle	USD Dólares
Inventario (Terreno - lotes)	1.323.598,91
TOTAL	1.323.598,91

El inventario corresponde a lotes de una Urbanización en Misicata, el cuál en año 2009 formaba parte de los Terrenos en los Activos Fijos que fueron revalorizados; y durante el año 2010 fue transferido a la cuenta de inventario por el valor de US\$ 1.573.239,71; valor que estaba considerado en Terrenos y Mejoras US\$ 1.361.351,55 y Obras en Ejecución US\$ 211.888,16.

E. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2010, están constituidos como sigue:

Detalle	USD Dólares
Crédito Tributario IVA	2.394,85
Crédito Tributario RENTA	3.995,02
TOTAL	6.389,87

F. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 2010, los activos fijos de la Empresa están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	Costo de Adquisición	Depreciación Acumulada	Saldo en libros
Maquinaria y Equipo	12.143,85	12.143,85	0,00
Equipo de Computación	728,89	162,65	566,24
TOTAL	12.872,74	12.306,50	566,24

G. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, se mantiene las siguientes cuentas por pagar:

Detalle	USD Dólares
Cuentas por Pagar Locales	1.330,23
TOTAL	1.330,23

H. OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, en otras cuentas por pagar se incluye:

Detalle	USD Dólares
Aporte Personal	144,11
Décimo Tercer Sueldo	399,27
Décimo Cuarto Sueldo	568,00
Fondos de Reserva	237,34
Vacaciones	8.352,87
Aporte Patronal	187,27
Jubilación Patronal	9.615,30
Participación Empleados	8.071,55
TOTAL	27.575,71

I. REMUNERACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, corresponde a los siguientes saldos por pagar:

Detalle	USD Dólares
Remuneraciones por Pagar	3.236,51
TOTAL	3.236,51



J. IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES

Al 31 de diciembre del 2010, corresponde a los siguientes saldos por pagar:

Detalle	USD Dólares
Impuesto a la Renta	364,44
TOTAL	364,44

K. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, en otras cuentas por pagar se incluye:

Detalle	USD Dólares
Ing. Jorge Fernández	64.157,95
TOTAL	64.157,95

L. RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, en otras cuentas por pagar se incluye:

Detalle	USD Dólares
Retenciones IVA	4.629,30
Retenciones en la Fuente	1.419,25
TOTAL	6.048,55

M. ANTICIPOS POR CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2010, en otras cuentas por pagar se incluye:

Detalle	USD Dólares
Alta Flor Plantaciones	1.235,56
TOTAL	1.235,56

N. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social de la Compañía está constituido por USD 2.100,00 participaciones iguales e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica cada una.

Nombres	USD Dólares
Ing. Jorge Fernández S.	1.310,00
Sra. Cristina Fernández O.	480,00
Sra. Andrea Fernández O.	310,00
Total	2.100,00

O. APORTES PARA INCREMENTAR DE CAPITAL

Detalle	USD Dólares
Aportes para incrementar de Capital	1.818,82
TOTAL	1.818,82

P. RESERVAS

Al 31 de diciembre de 2010, estaba conformada por:

Detalle	USD Dólares
Reserva Legal	3.024,05
Reserva Facultativa	2.178,26
Reserva de Capital	87.002,05
TOTAL	92.204,36

Q. RESERVA POR REVALORIZACION PATRIMONIAL

Detalle	USD Dólares
Reserva por Revalorización Patrimonial- Valuación	1.264.425,94
TOTAL	1.264.425,94

La Reserva por Revalorización Patrimonial es necesario que se continúe manteniendo como una cuenta independiente del Patrimonio, ya que de acuerdo a las NIC 12 y NIC 16 la empresa debe reconocer un pasivo diferido generado por la revalorización de activos. INCOVIAL, deberá sujetarse a las disposiciones que emita a futuro el Servicio de Rentas Internas, respecto al Impuesto que generen dichas revalorizaciones.

R. RESULTADOS ACUMULADOS

Detalle	USD Dólares
Resultados Acumulados – Pérdidas	60.382,34
TOTAL	60.382,34

S. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Detalle	USD Dólares
Resultados del Ejercicio - Utilidad	35.304,62
TOTAL	35.304,62

T. INGRESOS

Incluye las ventas de lotes de la Urbanización en Misicata durante el año 2010 que asciende al valor de USD 335.400,00 debidamente facturado y otros ingresos por el valor de USD 24,07; cumpliendo las disposiciones de la administración tributaria.

U. COSTO DE VENTAS

Durante al año 2010, el costo de ventas fue calculado como sigue:

Detalle	USD Dólares
Inventario Inicial	0
Mas: Compras	1.573.239,71
Menos: Inventario final	1.323.598,91
TOTAL	249.640,80

V. GASTOS

El origen y sus acumulaciones durante el año 2010, fueron causados como sigue:

Detalle	USD Dólares
Gastos por personal	25.768,30
Gastos por operaciones	4.749,25
Gastos por depreciaciones	549,50
Gastos por amortizaciones	278,32
Servicios básicos	501,33
Otros gastos	126,24
TOTAL	31.972,94

W. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Mediante Resolución 1071 (R.O. No. 740 de enero 8 del 2003), el SRI, dispuso que todas las sociedades obligadas a auditoría externa, presenten a sus auditores externos cuadros y anexos de acuerdo a instructivo y formatos proporcionados por la Administración Tributaria, para la emisión del informe de cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2010, siendo responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información de dichos reportes.

A la fecha de emisión de este informe, aún no se presentan los anexos tributarios al Servicio de Rentas Internas, tomando en consideración la resolución del Resolución NAC-DGER2006-0214 Suplemento del R.O. 252 que indica como fecha de presentación máxima del Informe de Cumplimiento Tributario a que están obligados los auditores externos hasta el 31 de mayo de 2011.

X. DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

Desde su constitución de la compañía, 6 de junio de 1984 hasta abril del 2011, el Servicio de Rentas Internas, no ha realizado determinación tributaria a la Compañía, consecuentemente no existen glosas pendientes de pago ni contingencia fiscal que requiera ser provisionada.

Y. REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Saldos y transacciones con partes relacionadas.- no existen transacciones que deban ser reportadas como partes vinculadas.

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2010, no existen.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2010 (fecha de cierre de los estados financieros) y 8 de abril del 2011 (fecha de conclusión de la auditoria) no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran tener efecto sobre los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2010.

Control Interno.- En la auditoria del año 2010, se emitió una carta con las recomendaciones para mejorar el control interno de la Compañía.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

RECOMENDACION

De acuerdo con Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del año 2006, la Superintendencia de Compañías dispuso la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia de acuerdo al cronograma de implantación. Dicha disposición fue ratificada con las resoluciones No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008, No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y la resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 establece que las compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de esta resolución aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

 La Compañía se califica como PYMES siendo su período de implementación de la NIIF para PYMES en el 2011.