

Alejandro A. Soledispa Matute.

INGENIERO COMERCIAL – MATRÍCULA N° 0288
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO – REGISTRO N° 4842
MAGISTER EN EDUCACIÓN SUPERIOR
DIPLOMADO DE GESTIÓN DE CALIDAD
DIPLOMADO SUPERIOR EN EDUCACIÓN POR COMPETENCIA
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
INTERVENTOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE A LA JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
CONSTRUCCIONES S. A. ICONS**

1. Audite el Balance General, los Estados de Resultados correspondientes de Cambios y de Flujos de Efectivos por el año terminado al 31 de Diciembre del 2011. Facultado en mi calidad de AUDITOR me permito emitir mi opinión sobre los Estados Financieros, dejando constancia que la responsabilidad de los mismos es de la administración de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S. A. ICONS**
2. He realizado y diseñado los Estados Financieros aplicando las normas de Auditoria generalmente aceptados, para lograr obtener una certeza razonable y poder comprobar que estos, no contengan exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativos. Se incluye además el examen a base de pruebas sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. También la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, y una evaluación prolija de la presentación general de los Estados Financieros. Estimo que mi trabajo de AUDITORIA lleva consigo una base sólida y razonable que me permite emitir mi opinión:
3. Los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S. A. ICONS** presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, al 31 de Diciembre del año 2011 la situación real financiera, los resultados de sus operaciones, los cambios de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, rigiéndose con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Mayo, 28 del 2012.

Alejandro A. Soledispa Matute. ms.
ES CPA. N° 4842 ING. COM. 0288
AUDITOR EXTERNO N° SCRNAE 159



Rocafuerte 611 y Colón
alexsoledispa@yahoo.com.mx
05- 2600504
Jipijapa - Manabí

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S. A.

"ICONS"

**ESTADO DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

ACTIVO	NOTAS	
ACTIVOS CORRIENTES		380.135,82
DISPONIBLES	2	12.092,04
EXIGIBLES	3	<u>368.043,78</u>
ACTIVOS FIJOS		1.651.573,71
DEPRECIABLES	4	3.000.479,63
DEPRECIACIONES ACUMULADAS	5	<u>-1.348.905,92</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.031.709,53</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES	6	635.092,34
EXIGIBLES A CORTO PLAZO		<u>635.092,34</u>
PASIVOS NO CORRIENTES	7	122.932,36
EXIGIBLES LARGO PLAZO		<u>122.932,36</u>
TOTAL PASIVOS		758.024,70
PATRIMONIO		
CAPITAL	8	
CAPITAL SOCIAL		600.300,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>673.384,83</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.273.684,83</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.031.709,53</u>



INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S. A.
"ICONS"

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	NOTAS	
INGRESOS OPERACIONALES		3.355.034,54
CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	9	<u>3.355.034,54</u>
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	10	2.184.786,57
COSTOS		<u>2.184.786,57</u>
UTILIDAD EN CONSTRUCCIÓN		1.170.247,97
GASTOS	11	496.870,74
OPERACIONALES		<u>496.870,74</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		673.377,23
INGRESOS NO OPERACIONALES	12	7,60
INTERESES GANADOS		<u>7,60</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>673.384,83</u>

ASM

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S. A.
"ICONS"
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

DETALLES	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS	TOTALES
SALDO AL 31-XII-2010	600.300,00	38.805,56	639.105,56
CAPITAL			
RESULTADOS		-38.805,56	-38.805,56
UTILIDAD DEL EJERCICIO		673.384,83	673.384,83
SALDO AL 31-XII-2011	600.300,00	673.384,83	1.273.684,83

JM

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S. A.
"ICONS"

BALANCES GENERALES COMPARATIVOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2010		2011		VARIACIONES
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES		1.397.032,70		380.135,82	-1.016.896,88
DISPONIBLES	61.390,14		12.092,04		-49.298,10
EXIGIBLES	<u>1.335.642,56</u>		<u>368.043,78</u>		<u>-967.598,78</u>
ACTIVOS FIJOS		2.023.603,98		1.651.573,71	-372.030,27
DEPRECIABLES	3.006.141,41		3.000.479,63		-5.661,78
DEPRECIACIÓN	<u>-982.537,43</u>		<u>-1.348.905,92</u>		<u>-366.368,49</u>
ACTIVOS DIFERIDOS		<u>565.392,41</u>			<u>-565.392,41</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.986.029,09</u>		<u>2.031.709,53</u>	<u>-1.954.319,56</u>
PASIVO					
PASIVOS CORRIENTES		3.169.037,50		635.092,34	-2.533.945,16
EXIGIBLES	<u>3.169.037,50</u>		<u>635.092,34</u>		<u>-2.533.945,16</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		177.886,03		122.932,36	-54.953,67
EXIGIBLES LARGO PLAZO	177.886,03		122.932,36		-54.953,67
TOTAL PASIVOS		<u>3.346.923,53</u>		<u>758.024,70</u>	<u>-2.588.898,83</u>
PATRIMONIO					
CAPITAL SOCIAL	600.300,00		600.300,00		
RESULTADOS	<u>38.805,56</u>		<u>673.384,83</u>		<u>634.579,27</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>639.105,56</u>		<u>1.273.684,83</u>	<u>634.579,27</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.986.029,09</u>		<u>2.031.709,53</u>	<u>-1.954.319,56</u>

[Handwritten signature]

INMOBILIARIA Y COSTRUCIONES S. A.
"ICONS"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	3.355.034,54	
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	<u>2.184.786,57</u>	
UTILIDAD EN VENTAS		1.170.247,97
GASTOS		<u>496.870,74</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		673.377,23
INGRESOS NO OPERACIONALES		<u>7,60</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		673.384,83
DEPRECIACIÓN		<u>366.368,49</u>
SUB - TOTAL		1.039.753,32
VARIACIONES		-1.089.051,42
EXIGIBLES POR COBRAR	967.598,78	
DEPRECIABLES	5.661,78	
ACTIVO DIFERIDO	565.392,41	
EXIGIBLES POR PAGAR	-2.533.945,16	
EXIGIBLES A LARGO PLAZO	-54.953,67	
RESULTADOS	<u>-38.805,56</u>	
VARIACIONES DEL EFECTIVO		-49.298,10
SALDO INICIAL		<u>61.390,14</u>
SALDO ACTUAL		<u>12.092,04</u>

5/11.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S. A. ICONS

NOTAS IMPORTANTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN

Revisados los Estados Financieros, presentan aquellas aplicaciones de Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador. En el Estado de Resultados, las Partidas se las consideran a sus costos históricos.

La aplicación de Principios y Políticas de Contabilidad recomendables y precisas de la Compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S. A. ICONS permite una indagación confiable e inmediata facilitando que los valores del Activo tengan una absoluta custodia

2.- DISPONIBLE		12.092,04
Cajas		11.980,68
Cesar Santos	4.100,20	
Julio Santos	440,93	
Caja Chica Cesar S	3.061,44	
Vicente Santos	2.859,94	
José Alcivar	770,84	
Ab. José Gomez	130,00	
Byron Serrano	617,33	
Bancos		111,36
Austro	54,85	
Pichincha Conjunta	18,97	
Machala	26,66	
Guayaquil	10,88	
3.- EXIGIBLE		368.043,78
Cuentas por Cobrar Empleados Administrativos		42.284,69
Ing Julio Santos	41.284,69	
César Alava	1.000,00	
Anticipos Proveedores		106.014,44
Luis Rosado	180,00	
Holger Cedeño G	3000,00	
Roberto M Lopez Romero	200,00	
Jorge Santana/ Angelica Chóez	320,00	
Luis Cusme B	280,00	
Augusto Roberto Celi Correa	550,00	



Victor H. Jiménez V.	600,00	
Eugenio N. Loor Vera	200,00	
Antonio Avilio Cedeño Velez	2.799,98	
OTECEL	576,68	
Edgar Calle	1.500,00	
Byron Serrano Ordoñez	4.655,36	
Romeo Cedillo	4.998,52	
Fideicomiso Ciudad del Río	51.091,00	
Maestro Tortorelli	100,00	
Aseguradora del Sur	28.009,68	
Ab. Juan Carlos Espinales	450,52	
Armando Arteaga	460,00	
Daython Alvares	310,00	
Angel Peralta	150,00	
Sra. Ana Centeno de Santos	500,00	
Ecuatoriana de Motores	5.082,70	
IMPUESTO POR RECUPERAR		
Impuesto a la Renta		49.867,48
Retenciones en la Fuente	33.776,84	
Anticipo Impuesto a la Renta	16.090,64	
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		96.850,10
IVA en Compras	96.850,10	
Anticipos a Empleados		73.027,07
Gomez Zambrano José	3.690,00	
Justo Mendoza	180,00	
César Santos Macías	1.034,83	
Juan Jose Santos Macias	1.612,92	
Reinaldo Bajaña M.	1.350,00	
Rosendo P. Mascote M.	1.120,00	
José G. Mosquera Zambrano	43,81	
José L. Barros Saldaña	1.520,00	
Willian Guanopatin	200,00	
Anticipos Horas Extras	56.715,51	
Absalón García Honorio	1.080,00	
Carlos Villamar	2.370,00	
Angel Ponce	400,00	
Angel Villamar	1080,00	
Leonardo Ponce	180,00	
Jofre Monserrate	200,00	
Miguel Toala	100,00	



Gaston Dumes San Lucas 150,00

ACTIVO FIJO

1.651.573,71

DEPRECIABLES

3.000.479,63

4.- Costos 1.261.992,84

Maquinarias y Equipo 151.050,00

Excavadora JCB 01 151.050,00

Excavadora JCB 02 152.785,71

Excavadora Hyundai 03 120.000,00

Retroexcavadora Kobelco 25.000,00

Rodillo Neumático Ferguson 27.000,00

Rodillo liso V tampo 99.000,00

Rodillo JCB 03 7.000,00

Martillo Bobcat 1.500,00

Escoba barredora Bobcat 12.000,00

Torre de Iluminación Ingersolra 16.000,00

Cargadora Bobcat 6.000,00

Cabezal Rotario Hino 18.000,00

Bomba de Inyección 33.000,00

Grupo Electrogeno 33.000,00

Finisher Roadtec 4.000,00

Fresadora Bobcat 115.000,00

Distribuidor de Asfalto JSC 2.000,00

Planta de Asfalto Etena 180.000,00

Equipo Topográfico 645,00

Engrasadora Aro Neumat 1.199,00

Bomba Gasboy Mod 617 534,69

Medidor Tokheim 4860-9s 228,44

Motoniveladora Cummins Diesel 58.000,00

Tractor CAT Dozer 48.000,00

Vehículos Pesados 1.625.750,00

Volqueta 01 117.975,00

Volqueta 02 117.975,00

Volqueta 03 117.975,00

Volqueta 04 117.975,00

Volqueta 05 117.975,00

Volqueta 06 117.975,00

Volqueta 07 117.975,00

Volqueta 08 117.975,00

Volqueta 09 117.975,00



Volqueta 10	117.975,00
Cabecal 11	108.000,00
Cabecal 12	108.000,00
Cabecal 13	108.000,00
Cabecal 14	108.000,00
Volqueta 15 Hino KB	14.000,00

Vehículos Livianos 112.726,79

Camioneta 4x2 Hilux Toyota Bla	23.205,36
Camioneta 4x2 Hilux Cabina Sim	14.400,00
Camioncito 03	25.400,00
Camioncito 04	25.400,00
Camioneta 4x2 Hilux Toyota Neg	24.321,43

Equipo de Computación 10,00

De Contabilidad	1,00
Impresoras Epso LX-300	1,00
Software y Programas	1,00
Recepción	1,00
Técnico	1,00
Proyecto	1,00
Proyecto 2	1,00
Copiador Canon	1,00
Impresora Láser	1,00
Equipo de Computación Cont. 2	1,00

5.- DEPRECIACIONES ACUMULADAS **-1.348.905,92**

Depreciación Maq y Equipo	-306.090,55
Depreciación de Vehículos	-983.500,78
Depreciación Eq de Comput.	656,39
Depreciación Equipos	-59.970,98

6.- EXIGIBLES POR PAGAR **635.092,02**

Cuentas por Pagar **299.280,63**

Proveedores de Construcción	<u>75.783,27</u>
Conauto	1.309,23
Mavesa	14.022,36
Interoceanica	52.091,73
Segundo Hinojoza	4.006,07
José Hinojoza	20,20
Mabela Barzola	3.308,73
Angel Hinojoza	1.024,95



Proveedores de Suministros	<u>155.099,65</u>
Javier Silva Aveiga	52.548,59
Automekano	1.630,67
Marcos Urgiles Pastuizaca	91.736,81
Tracto Litoria Cia Ltda	4.500,55
Carseg. S. A.	4.389,00
Lider Alejandro Loor Alava	<u>294,03</u>

Otras Cuentas por Pagar	<u>68.397,71</u>
Cristian Deny Villaviencio Peña	907,11
Acanuman Comunicaciones S. A	83,00
El Asesor Contable	488,32
Ing. Alejandro Soledispa	1.620,00
Edificio Bco la Previsora	329,00
Seguridad HUTODA	10.094,58
Elba Herrera Echeverria	1.000,00
Inmavica	42.523,11
Edgar Torres	478,35
Dayton Alvarez	8,61
Miguel Delgado	10.581,15
Jorge Nupia Silva	<u>284,48</u>

Impuestos e IESS por Pagar **171.076,27**

Retenciones de Impuesto	<u>34.810,15</u>
30% IVA	9,17
70% IVA	545,85
100% IVA	4.977,04
1% Fuente	11.418,29
2% Fuente	1.335,83
8% Fuente	40,00
SRI por Pagar	16.090,64
Retención en la Fuente	<u>393,33</u>

IESS por Pagar	<u>35.374,85</u>
Aporte Personal 9,35%	15.383,02
Aporte Patronal 12,15%	<u>19.991,83</u>

Sueldos y Beneficios por Pagar	<u>94.457,81</u>
Sueldos por Pagar	25.918,15
Décimo Tercer Sueldo	818,56

[Handwritten signature]

Décimo Cuarto Sueldo	5.609,78	
15% Participación	51.307,81	
Vacaciones	10.554,11	
Fondos de Reserva	<u>249,40</u>	
Impuesto Superintendencia de	<u>6.433,46</u>	
Contribución Anual	303,16	
Impuesto Municipales Portoviejo	6.130,30	
Anticipos de clientes		164.735,12
Municipio Camilo Ponce Enrique	36.828,69	
Ing. Joselito	25.000,00	
Hicotecsa	2.200,00	
M&H Constructora	27.000,00	
Henry Pozo	2.000,00	
Ing. Jorge Bernal Cevallos	2.000,00	
Ing. Pastor Santana	9.200,00	
Ing. Wilter Zambrano	5.000,00	
Inmobiliaria Futura	<u>55.506,43</u>	
7.- EXIGIBLES A LARGO PLAZO		122.932,36
Obligaciones Financieras por Pagar L/P		102.004,86
Crédito Bco del Austro	359,75	
Sobregiros por Pagar	<u>101.645,11</u>	
Otros por Pagar		20.927,50
Ec. Cesar Muñoz Macías	927,50	
Vicente Santos	<u>20.000,00</u>	
PATRIMONIO		1.273.684,83
8.- CAPITAL		600.300,00
Elmo L- Macías Pinargote	1,00	
César J. Santos Macías	<u>600.299,00</u>	
RESULTADOS		673.384,83
Utilidad del Ejercicio	<u>673.384,83</u>	
INGRESOS OPERACIONALES		
9.- CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN		3.355.034,54
Construcciones	3.295.007,96	
Ingresos por otros servicios o bien	<u>60.026,58</u>	
10.- COSTOS DE CONSTRUCCIÓN		2.184.786,57
Contrato de Construcción	535.307,61	

asm

Materiales de Construcción	26.315,41	
Transporte Material	485.725,18	
Honorarios a Terceros	6.433,33	
Seguros Obra	16.076,54	
Peaje	757,15	
Otros Costos de Construcción		1.649.478,96

Sueldos y Beneficios sociales	89.775,06
Fondo de Reservas	5.145,63
Medicina	76,31
Transporte personal	8.936,57
Hospedaje	469,19
Repuestos	84.006,86
Combustible	33.111,96
Publicidad, propaganda e impres	49,00
Teléfonos y celulares	2.745,71
Alimentación	11.756,27
Mantenimiento de Activo Fijo	13.525,12
Lubricantes	16.445,36
Suministros y materiales	54.063,06
Trabajos, mano de obra	9.621,70
Seguro Vehículos	6.583,25
Décimo Tercer Sueldo	8.087,93
Décimo Cuarto Sueldo	5.549,40
Vacaciones	3.543,21
Transporte Material	1.295.987,37

GASTOS

496.870,74

11.- Gastos Administrativos

112.785,38

Servicio de Internet	528,15
Suministro de Oficina	352,48
Matriculación maq. Veh	41.033,93
Aporte Patronal	10.907,60
Otros bienes y servicios	13.633,54
Mantenimeinto de Oficina	944,70
Impuestos municipales	6.130,62
Impuesto 1x1000 Activos Super	3.268,54
G. Notas de Venta o factura	16.152,85
Servicios de Seguridad	19.832,97

Gastos Financieros

4.528,82

Comisiones y Servicios	1.721,11
Costo Chequera	90,00

Intereses Pagados	2.714,32	
Multas e intereses, comisiones	<u>3,39</u>	
Gastos no deducibles		7526,27
Multas e intereses, comisiones	2.591,29	
Retenciones Asumidas	70,99	
Otros Gastos no deducibles	4.656,55	
Gastos Sueldos Jornaleros	160,85	
Retención Judicial	<u>46,59</u>	
Gastos de Depreciación		372.030,27
Maquinarias	58.034,36	
Equipo de Computación	1.070,09	
Vehículo	<u>312.925,82</u>	

INGRESOS NO OPERACIONALES **7,60**

12.- Ingresos		7,60
Intereses Ganados	<u>7,60</u>	

SM