

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2015 Y 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Opinión

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2015 Y 2014, el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Guayaquil, Ecuador
Marzo, 31 de 2016

Vásquez & Asociados S.A. VASQUEZASOC
Vásquez & Asociados S.A. VASQUEZASOC
SC RNAE - 545


Carlos Vásquez R.
Socio
Registro No. 0.33592

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2015	2014
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo		\$ 401.469	\$ 1.850
Cuentas y documentos por cobrar	4	\$ 43.767	\$ 559.736
Activos por impuestos corrientes	5	\$ 22.833	\$ -
Inventarios	6	\$ 377.537	\$ 327.858
Gastos pagados por anticipado		\$ 99.135	\$ -
Total Activo Corriente		\$ 944.741	\$ 889.444
Activo No Corriente			
Propiedades Planta y Equipo	7	\$ 880.799	\$ 864.729
Total Activo No Corriente		\$ 880.799	\$ 864.729
TOTAL ACTIVO		\$ 1.825.540	\$ 1.754.173
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por pagar	8	\$ 120.375	\$ 102.556
Impuesto a la renta por pagar		\$ -	\$ 4.811
Pasivo corriente por beneficios a los empleados	9	\$ 63.260	\$ 191.568
Anticipo de clientes		\$ 390.768	\$ -
Obligaciones emitidas corrientes		\$ -	\$ 176.077
Total Pasivo Corriente		\$ 574.402	\$ 475.012
Pasivo No Corriente			
Obligaciones con instituciones financieras -no corriente		\$ -	\$ 54.137
Total Pasivo No Corriente		\$ -	\$ 54.137
TOTAL PASIVO		\$ 574.402	\$ 529.150
PATRIMONIO NETO			
Capital Social	10	\$ 600.300	\$ 600.300
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización		\$ 363.452	\$ 378.143
Reserva Legal		\$ 112.603	\$ 108.522
Resultados acumulados		\$ 138.057	\$ 124.803
Utilidad del ejercicio		\$ 36.726	\$ 13.254
TOTAL PATRIMONIO		\$ 1.251.138	\$ 1.225.023
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		\$ 1.825.540	\$ 1.754.173

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2015	2014
INGRESOS		\$ 311.434	\$ 335.308
COSTO DE VENTA		\$ 219.342	\$ 49.668
GANANCIA BRUTA		\$ 92.092	\$ 285.639
GASTOS		\$ 30.543	\$ 264.385
Gastos Administrativos	\$	3.350	\$ -
Gastos de Venta	\$	20.587	\$ 264.385
Gastos Financieros	\$	6.605	\$ -
UTILIDAD / (PÉRDIDA) ANTES DE 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		\$ 61.549	\$ 21.254
15% Participación a trabajadores	\$	9.232	\$ 3.188
Impuesto a la renta	\$	15.590	\$ 4.811
UTILIDAD / (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO		<u>\$ 36.726</u>	<u>\$ 13.254</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2015	2014
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ (97.042)	\$ (249.961)
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 488.086	\$ 397.575
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	\$ 311.434	\$ 335.308
Otros cobros por actividades de operación	\$ 176.652	\$ 62.267
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ (885.066)	\$ (718.438)
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	\$ (249.885)	\$ (380.304)
Pagos a y por cuenta de los empleados	\$ (135.677)	\$ -
Otros pagos por actividades de operación	\$ (499.505)	\$ (338.134)
Impuestos a las ganancias pagados	\$ (4.811)	\$ -
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 304.751	\$ 70.902
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ 728.649	\$ 122.890
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	\$ 51.391	\$ 227.324
Adquisiciones de Propiedades, Planta y Equipos	\$ (67.462)	\$ (89.400)
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	\$ 347.755	\$ -
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 396.966	\$ (15.035)
FLUJOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)		
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ (231.989)	\$ (20.422)
Financiación por préstamos a largo plazo	\$ -	\$ 54.137
Pagos de préstamos	\$ (54.137)	\$ (169.418)
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ (177.851)	\$ 94.859
AUMENTO/DISMINUCIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO	\$ 399.619	\$ (147.493)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	\$ 1.850	\$ 149.343
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 401.469</u>	<u>\$ 1.850</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS
ESTADOS DE EVOLUCION DE PATRIMONIO
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aporte de Socios o accionistas para futura capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa y Estatutaria	Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 1 de Enero del 2014	\$ 600.300	\$ 378.143	\$ -	\$ 108.522	\$ 101.583	\$ 26.917	\$ 1.215.466
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	\$ -	\$ -	\$ 108.522	\$ (108.522)	\$ -	\$ (26.917)	\$ (26.917)
Otros cambios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23.220	\$ -	\$ 23.220
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13.254	\$ 13.254
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	\$ 600.300	\$ 378.143	\$ 108.522	\$ -	\$ 124.803	\$ 13.254	\$ 1.225.023
Aportes para futuras capitalizaciones	\$ -	\$ (14.692)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (14.692)
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	\$ -	\$ -	\$ 4.081	\$ -	\$ -	\$ (13.254)	\$ (9.174)
Otros cambios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13.254	\$ -	\$ 13.254
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 36.726	\$ 36.726
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	\$ 600.300	\$ 363.452	\$ 112.603	\$ -	\$ 138.057	\$ 36.726	\$ 1.251.138

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS fue constituida el 6 de marzo de 2003 en la ciudad de Portoviejo, Provincia de Manabí.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ICONS, tiene como actividad principal: la construcción de carreteras, calles y otras vías.

Su domicilio principal es la Ciudad de Portoviejo, en la Parroquia Portoviejo, Olmedo y Sucre N°610, a lado del Consejo Provincial.

2. BASES DE PRESENTACIÓN- MARCO REGULATORIO

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, así como el resultado de las operaciones, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo que se han producido en la entidad.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES

Cuentas por cobrar.- El riesgo de crédito se considera bajo, aún así se realizará e implementará análisis periódicos de recuperación o deterioro de partidas financieras reportadas como activos para asegurar su adecuada valuación y revelación en los estados financieros.

Inventarios.- Los inventarios físicos se realizarán al menos a la fecha de emisión oficial de la información financiera y serán medidos al costo siempre que este no supere el valor neto de realización. Para tal efecto también se incluirán las estimaciones de la gerencia en cuanto a asuntos de obsolescencia.

Propiedad planta y equipo.- La compañía no ha realizado una toma física de activos fijos en períodos anteriores, por lo tanto, es necesario realizar una reconciliación de existencias físicas versus registros contables para los ítems relevantes. Adicionalmente será necesaria la evaluación de criterios de vida útil y depreciación que puedan requerir ajustes bajo la normativa NIIF para Pymes, y en ciertos casos de revisión del valor razonable (revaluó) de activos materiales (inmuebles y terrenos) si ellos difieren significativamente del valor en libros. Finalmente es necesario implementar de manera periódica una revisión de deterioro al que pudieren verse expuestos ciertos activos utilizados en las operaciones de la empresa.

Cuentas por pagar.- Se requerirá implementar un proceso periódico de evaluación de razonabilidad de partidas reportadas como pasivos para asegurar su adecuada valuación y revelación en los estados financieros.

Beneficios de empleados.- Se requerirá de manera anual los correspondientes informes actuariales para la estimación de la provisión anual de desahucio y jubilación patronal.

Impuestos corrientes y diferidos.- Se requerirá implementar un proceso anual para el control de la base fiscal y de la base contable que produzcan diferencias temporales a ser contabilizadas como activos o pasivos por impuestos diferidos.

Ingresos.- Las políticas contables bajo NIIF para Pymes son muy claras y transparentes, por lo tanto es necesario el análisis de los contenidos de los contratos para el tratamiento adecuado del reconocimiento de ingresos en sus contratos de construcción, lo cual puede requerir un adecuado sistema de control para reporte contable.

Costos.- Debido a lo mencionado en la sección de ingresos precedente, será necesario el análisis sobre el sistema actual de control de proyectos de construcción en proceso para obtener información que permita el tratamiento contable adecuado en los requerimientos NIIF para Pymes. Se analizarán así mismo las políticas utilizadas para capitalización de costos para ver si existen diferencias que conciliar.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Cientes -relacionados	\$ -	\$ 6.198
Cientes -no relacionados	\$ 43.767	\$ 196.946
Otras cuentas por cobrar-relacionadas locales	\$ -	\$ 8.837
Otras cuentas por cobrar-no relacionados locales	\$ -	\$ 347.755
	\$ 43.767	\$ 559.736
(-)Provisión de cuentas incobrables	\$ -	\$ -
	\$ 43.767	\$ 559.736

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo (IVA)	\$ 22.833	\$ -
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo (Impuesto a la renta)	\$ -	\$ -
	\$ 22.833	\$ -

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de los inventarios es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Inventario de materia prima, suministros y materiales para construcción	\$ 255.351	\$ -
Inventarios de productos en proceso	\$ -	\$ 72.508
Inventarios respuestos, herramientas y accesorios	\$ -	\$ 255.351
Inventario de obras/inmuebles en construcción para la venta	\$ 122.187	\$ -
	\$ 377.537	\$ 327.858

7. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de las propiedades, maquinaria y equipos y su depreciación es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Terrenos	\$ 67.462	\$ -
Inmuebles	\$ 89.400	\$ 89.400
Muebles y enseres	\$ -	\$ -
Equipos de Computación	\$ 567	\$ 567
Vehículos	\$ 1.350.530	\$ 1.350.530
Maquinaria, Equipos y Herramientas	\$ 887.489	\$ 887.489
Otras propiedades, planta y equipo	\$ -	\$ -
	\$ 2.395.448	\$ 2.327.987
(-) Depreciación Acumulada	\$ (1.514.649)	\$ (1.463.258)
	\$ 880.799	\$ 864.729

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de las propiedades, maquinaria y equipos y su depreciación es el siguiente:

SalDOS al inicio del año	\$ 864.729	\$ 1.002.653
Adiciones (ventas), neto	\$ 67.462	\$ -
Depreciaciones	\$ (51.391)	\$ (137.924)
SalDOS netos al final del año	\$ 880.799	\$ 864.729

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de las cuentas y documentos por pagar es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Proveedores-no relacionados	\$ 120.375	\$ 102.556
	\$ 120.375	\$ 102.556

9. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de los pasivos corrientes por beneficios de empleados:

	31/12/2015	31/12/2014
Con el IESS	\$ 1.324	\$ -
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	\$ 9.232	\$ 3.188
Otros pasivos corrientes por beneficios a empleados	\$ 52.703	\$ 188.380
	\$ 63.260	\$ 191.568

10. PATRIMONIO NETO

a. Capital social

El capital social está representado al 31 de diciembre del 2015 por 600300 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de USD\$1.

b. Reservas

Se clasifican en este rubro patrimonial la Reserva Legal reconocida por las leyes expedidas por los organismos de control.

c. Utilidades acumuladas

En este rubro se registran en forma separada el ajuste de primera adopción a NIIF, y sus resultados que se vayan realizando.

11. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos acerca de los impuestos fiscales, estará en el Informe de Cumplimiento Tributario que se emite de forma independiente a este informe.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Marzo, 31 de 2016), de acuerdo a la Administración de la Compañía, no se han presentado situaciones que requieran revelación en los estados financieros adjuntos.
