



VIC – JAV

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
Informe sobre los estados financieros

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.** que comprende el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultado integral, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en esta auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y 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 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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

*En mi opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECIA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.*

Asunto de énfasis.

Sin calificar nuestra opinión. Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la compañía se describen en la Nota 3.

AUDITORIA EXTERNA
Alexandra Mendoza Z.
Ing. Alexandra Mendoza Z.
REG. # RNAE - 747

ING. ALEXANDRA G. MENDOZA ZAMBRANO

Reg. Auditora Externa No. RNAE-747

Manta, 11 de septiembre del 2013

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(En Dólares Americanos)

		<u>NOTAS</u>	
<u>ACTIVO</u>		<u>Dic-31 2011</u>	<u>Dic-31 2012</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	75,351.77	204.72
Activos Financieros	5	1,204,395.99	2,214,433.78
Inventarios		2,280,989.63	-
Activos por Impuestos Corrientes	6	8,378.62	28,443.91
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3,569,116.01	2,243,082.41
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, Planta y Equipo	7	615,373.89	617,822.33
(-)Depreciación Acumulada		(311,248.57)	(353,426.48)
Total Propiedades, Planta y Equipo		304,125.32	264,395.85
Activos Financieros No Corrientes	8	62,288.26	149,373.11
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		366,413.58	413,768.96
TOTAL DE ACTIVO		3,935,529.59	2,656,851.37
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE	9		
Cuentas y Documentos por Pagar		1,213,069.58	678,656.90
Otras Cuentas y Documentos por Pagar		1,243,989.36	256,280.50
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2,457,058.94	934,937.40
PASIVO NO CORRIENTE	10		
Cuentas y Documentos por Pagar a Largo Plazo		448,392.86	-
Otros Pasivos No Corrientes		796,144.09	1,481,622.28
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1,244,536.95	1,481,622.28
TOTAL DE PASIVO		3,701,595.89	2,416,559.68
<u>PATRIMONIO</u>	11	233,933.70	240,291.69
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3,935,529.59	2,656,851.37

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(En Dólares Americanos)

	Dic-31 2011	Dic-31 2012
INGRESOS		
Ventas Netas	1,278,301.92	2,133,779.82
(-) Costos de Ventas	(949,157.48)	(1,601,546.27)
Margen Bruto	329,144.44	532,233.55
(-) Gastos de Ventas y Administrativos	(214,026.98)	(438,940.34)
(+) Otros Ingresos	-	1,400.00
(-) Otros Egresos	(98,684.23)	(86,085.09)
RESULTADO DEL EJERCICIO	16,433.23	8,608.12
(-) 15% Participación Trabajadores	(2,464.98)	-
Utilidad Después de Part. Trabajadores	13,968.25	8,608.12
(-) Impuesto a la Renta	(3,352.38)	-
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	10,615.87	8,608.12

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

LIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
D DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(en miles de Pesos Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
1 DE ENERO DE 2012	405.00	-	179.59	84,305.25	138,427.99	10,615.87	233,933.70
EFFECTUADOS:							
ADOPCION PRIMERA VEZ NIIF					(4,650.13)		(4,650.13)
ENCIAS Y AJUSTES		2,400.00			10,615.87	(10,615.87)	2,400.00
EL EJERCICIO						8,608.12	8,608.12
31 DE DICIEMBRE DE 2012	405.00	2,400.00	179.59	84,305.25	144,393.73	8,608.12	240,291.69

explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(En Dólares Americanos)

Flujos de efectivo en actividades operativas

Efectivo recibido de clientes	(12,475.87)
Menos:	
Pagos a proveedores	61,501.62
Otros Pagos relativos a la actividad	227,759.24
Pago de Intereses	(86,085.09)
Pago Impuestos	13,396.25
Efecto neto proveniente de actividades de operación	204,096.15

Conciliación de las actividades operativas

Utilidad del Ejercicio	8,608.12
-------------------------------	-----------------

**Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación**

Depreciación de propiedades, planta y equipos	42,177.91
	50,786.03

Cambios en activos y pasivos operativos

Variaciones en activos

(Aumento) de Clientes	(1,235,301.41)
(Aumento) Disiminución de Otras Cuentas por cobrar	225,263.62
(Aumento) Disiminución de inventarios	2,280,989.63
(Aumento) de pagos anticipados	(107,150.14)
	1,163,801.70

Variaciones en pasivos

(Disminución) aumento de proveedores	(69,862.72)
(Disminución) aumento de Cuentas por Pagar	(1,988.54)
(Disminución) aumento de Obligaciones con la Administración Tributaria	13,396.25
(Disminución) aumento de otras cuentas por pagar	(461,465.80)
	(519,920.81)

Efecto neto proveniente de actividades de operación	694,666.92
--	-------------------

Flujo de efectivo en actividades de inversión

Incremento (neto) de propiedad, planta y equipos	(4,698.57)
Efectivo neto usado en actividades de Inversión	(4,698.57)

Flujos de efectivo en actividades de financiamiento

Incremento (disminución) de obligaciones financieras	(316,722.54)
Incremento (disminución) de Otras cuentas por pagar a Largo Plazo	(448,392.86)
Efectivo neto proveniente (usado) en actividades de financiamiento	(765,115.40)

Aumento (disminución) neta en efectivo	(75,147.05)
Efectivo al inicio del año	75,351.77

Efectivo al final del año	204.72
----------------------------------	---------------