

INCONSACORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
INCONSACORP S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INCONSACORP S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los 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 otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

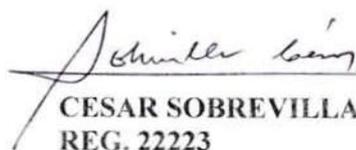
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INCONSACORP S.A.** al 31 de diciembre de 2012, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

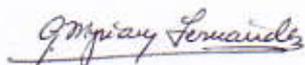
3 de abril de 2013
Guayaquil – Ecuador

INCONSACORP S.A.

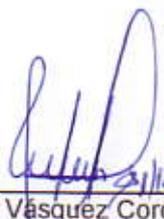
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2.012</u>	<u>2.011</u>	<u>Enero 1, 2.011</u>
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo		60.080	11.430	200
Cuentas por cobrar	5	90.710	207.517	-
Inventarios	6	1.298.166	3.914.480	-
Activo por impuesto corriente	8	140.809	468.826	-
TOTAL ACTIVOS		<u>1.589.765</u>	<u>4.602.253</u>	<u>200</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar	7	1.437.405	4.583.269	-
Pasivo por impuesto corriente	8	8.315	17.697	-
TOTAL PASIVOS		<u>1.445.721</u>	<u>4.600.966</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO				
Capital suscrito y pagado	9	800	800	200
Reserva legal	10	400	-	-
Resultados acumulados		142.844	487	-
TOTAL PATRIMONIO		<u>144.044</u>	<u>1.287</u>	<u>200</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.589.765</u>	<u>4.602.253</u>	<u>200</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra. Gladys Mirian Fernández Durán
Presidenta



CPA. Laura Vázquez Coronel
Contadora General

INCONSACORP S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
INGRESOS			
Obras de construcción		<u>3.672.182</u>	<u>17.687</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de venta		3.470.042	15.918
Gastos administrativos		16.338	1.127
Otros		354	-
		<u>3.486.734</u>	<u>17.045</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		185.448	642
Impuesto a la renta	8	<u>42.691</u>	<u>155</u>
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>142.757</u>	<u>487</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra. Gladys Mirian Fernández Durán
Presidenta



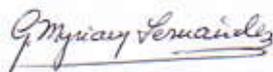
CPA. Laura Vasquez Coronel
Contadora General

INCONSACORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital suscrito y pagado	Reserva legal	Resultados acumulados	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2011	200	-	-	200
Pago de capital suscrito	600	-	-	600
Resultado integral del año	-	-	487	487
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	-	487	1.287
Apropiación	-	400	(400)	-
Resultado integral del año	-	-	142.757	142.757
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	400	142.844	144.044

Ver notas a los estados financieros



Sra. Gladys Mirian Fernández Durán
Presidenta



CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora General

INCONSACORP S.A.

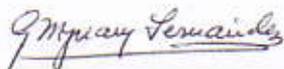
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ingresos provenientes de clientes		860.160	4.208.720
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(772.622)	(4.197.474)
Pago por impuesto a la renta		(38.888)	(16)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>48.650</u>	<u>11.230</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO		48.650	11.230
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		11.430	200
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>60.080</u>	<u>11.430</u>

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad integral del año		142.757	487
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Impuesto a la renta		42.691	155
		<u>185.448</u>	<u>642</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		116.807	(206.917)
Disminución (aumento) en inventarios		2.616.314	(3.914.480)
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente		328.018	(468.826)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(391.235)	392.236
(Disminución) aumento en anticipos de clientes		(2.754.629)	4.191.033
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente		(52.073)	17.542
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>48.650</u>	<u>11.230</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra. Gladys Mirian Fernández Durán
Presidenta



CPA. Laura Vázquez Coronel
Contadora General

INCONSACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 16 de noviembre de 2010 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 17 de enero del 2011 en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en el cantón Samborondón y su actividad principal es la administración del proyecto de oficinas denominado Samborondón Office Center (SOC), ubicado en el km. 1,5 vía la Puntilla Samborondón.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

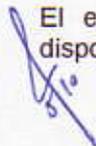
Los estados financieros de INCONSACORP S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

El efectivo comprende el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.



2.3 Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes y servicios realizados en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

Otras cuentas por cobrar, corresponde a anticipos a proveedores, se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

2.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles. La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

2.5 Cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se presentan como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimientos en un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto a la renta corriente

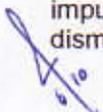
El cargo por impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en 2011) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.6.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los



activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

2.8 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.10 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Los estados financieros de la compañía no tuvieron impacto en la transición de las NIIF para PYMES, que representen ajustes sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta.

Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

8/10

5 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Clientes	57.393	-
Anticipos a proveedores	29.117	207.187
Otras	4.200	330
	<u>90.710</u>	<u>207.517</u>

6 - INVENTARIOS

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Samborondón Office Center Obras en proceso	<u>1.298.166</u>	<u>3.914.480</u>

7 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Proveedores	968	-
Contratistas	33	392.236
Ingresos diferidos	1.436.404	4.191.033
	<u>1.437.405</u>	<u>4.583.269</u>

8 - IMPUESTOS

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Activo por impuesto corriente Impuesto al valor agregado	<u>140.809</u>	<u>468.826</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	3.943	140
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	2.808	10.214
Impuesto al valor agregado	1.564	7.344
	<u>8.315</u>	<u>17.697</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Saldo al inicio del año	140	-
Pagos	(140)	-
Anticipo pagado	(15.920)	-
Retenciones de terceros	(22.828)	(16)
Impuesto causado	42.691	155
Saldo al final del año	<u>3.943</u>	<u>140</u>

9 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

10 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

11 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 18 de marzo de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros..



Sra. Miriam Fernández Durán
Presidenta



CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora General 02/06/13