

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INCONSACORP S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
e Informe de los Auditores Independientes

INCONSACORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2013, 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas 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.

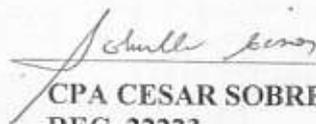
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 interno 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 2013, 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


CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

28 de marzo de 2014
Guayaquil - Ecuador



INCONSACORP S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		12.110	60.080
Cuentas por cobrar	4	243.302	90.710
Inventarios	5	965.949	1.298.166
Activo por impuesto corriente	7	96.661	140.809
TOTAL ACTIVOS		<u>1.318.021</u>	<u>1.589.765</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	1.153.780	1.437.405
Pasivo por impuesto corriente	7	28.192	8.315
TOTAL PASIVOS		<u>1.181.971</u>	<u>1.445.721</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	8	800	800
Reserva legal	9	400	400
Resultados acumulados		134.850	142.844
TOTAL PATRIMONIO		<u>136.050</u>	<u>144.044</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.318.021</u>	<u>1.589.765</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora

INCONSACORP S.A.

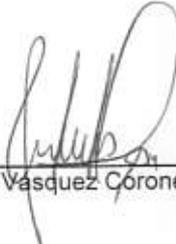
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
INGRESOS			
Obras de construcción		721.575	3.672.182
COSTOS Y GASTOS			
Costo de venta		616.947	3.470.042
Gastos administrativos		85.099	16.338
Otros		57	354
		<u>702.103</u>	<u>3.486.734</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		19.472	185.448
Impuesto a la renta	7	<u>27.466</u>	<u>42.691</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>(7.994)</u>	<u>142.757</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



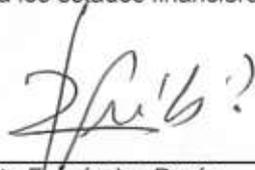
CPA. Laura Vasquez Coronel
Contadora

INCONSACORP S.A.

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

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1 de enero de 2012	800	-	487	1.287
Apropiación	-	400	(400)	-
Utilidad integral del año	-	-	142.757	142.757
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>142.844</u>	<u>144.044</u>
Pérdida integral del año	-	-	(7.994)	(7.994)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>134.850</u>	<u>136.050</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



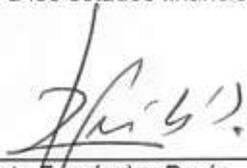
CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora

INCONSACORP S.A.

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

<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ingresos provenientes de clientes	778.969	860.160
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(269.605)	(772.622)
Otros pagos por actividades de operación	(547.237)	
Pago por impuesto a la renta	(10.097)	(38.888)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(47.970)</u>	<u>48.650</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(47.970)	48.650
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	60.080	11.430
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>12.110</u>	<u>60.080</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad integral del período	(7.994)	142.757
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Impuesto a la renta	27.466	42.691
	<u>19.472</u>	<u>185.448</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(152.591)	116.807
Disminución en inventarios	332.217	2.616.314
Disminución en activo por impuesto corriente	44.148	328.018
(Disminución) en cuentas por pagar	(283.626)	(391.235)
(Disminución) en anticipos de clientes	-	(2.754.629)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(7.590)	(52.073)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(47.970)</u>	<u>48.650</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora

INCONSACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (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 y construcción a través de terceros del proyecto de oficinas denominado Samborondón Office Center (SOC), ubicado en el km. 1,5 vía la Puntilla Samborondón, en terrenos de propiedad de la compañía relacionada Propiedades Exclusivas Propex S.A.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 10 de marzo de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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.

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 los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

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 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por Cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.



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 Impuestos.

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

2.5.1 Impuesto 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 22% (23% en 2012) 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.

2.5.2 Impuesto 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.

2.6 Reconocimiento de ingresos

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

2.7 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

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 período más cercano en el que se conocen.

2.8 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

3. 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.

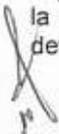
Deterioro de activos

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 los seis meses del año 2013, 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.



4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Clientes	-	57.393
Parte relacionada (Nota 10)	162.569	-
Anticipos a proveedores	80.733	29.117
Otras	-	4.200
	<u>243.302</u>	<u>90.710</u>

5 - INVENTARIOS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Edificio Samborondón Office Center Obras en proceso	<u>965.949</u>	<u>1.298.166</u>

6 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Proveedores	16.127	1.001
Parte relacionada (nota 10)	1.137.653	1.436.404
	<u>1.153.780</u>	<u>1.437.405</u>

7 - IMPUESTOS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Activo por impuesto corriente Impuesto al valor agregado	<u>96.661</u>	<u>140.809</u>
Pasivo por impuesto corriente Impuesto a la renta Retenciones en la fuente Impuesto a la renta Impuesto al valor agregado	<u>21.312</u> 4.312 2.568 <u>28.192</u>	<u>3.943</u> 2.808 1.564 <u>8.315</u>

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

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Saldo al inicio del año	3.943	140
Pagos	(3.943)	(140)
Anticipo pagado	(4.639)	(15.920)
Retenciones de terceros	(1.515)	(22.828)
Impuesto causado	27.466	42.691
Saldo al final del año	<u>21.312</u>	<u>3.943</u>

Durante el año 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

8 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.013	2.012	
Roberto Fernández Durán	Ecuatoriana	640	640	80,00
Jaime Dyer Montoya	Ecuatoriana	160	160	20,00
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,00</u>

9 - 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.

10 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.	162.569	-	-	-
Propiedades Exclusivas Propex S.A. (1)	-	-	1.137.653	1.436.404

(1) Préstamos recibidos para la ejecución de las obras de construcción del Edificio Samborondón Office Center, sin plazo de vencimiento ni intereses.

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 10 de marzo de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros..



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora