

INCONSACORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
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 2014, 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.

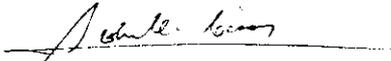
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido 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 2014, 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

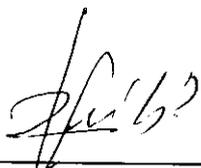
30 de marzo de 2015
Guayaquil – Ecuador

INCONSACORP S.A.

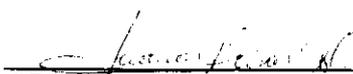
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		3.352	12.110
Cuentas por cobrar	9	162.569	162.569
Inventarios	4	99.887	965.949
Activo por impuesto corriente	6	621	96.661
Pagos anticipados		50.416	80.733
TOTAL ACTIVO		<u>316.844</u>	<u>1.318.021</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	5	137.066	1.153.780
Pasivo por impuesto corriente	6	-	28.192
TOTAL PASIVO		<u>137.066</u>	<u>1.181.971</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	7	800	800
Reserva legal	8	400	400
Resultados acumulados		178.578	134.850
TOTAL PATRIMONIO		<u>179.778</u>	<u>136.050</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>316.844</u>	<u>1.318.021</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado
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>2.014</u>	<u>2.013</u>
INGRESOS			
Obras de construcción		1.078.541	721.575
COSTOS Y GASTOS			
Costo de venta		866.062	616.947
Honorarios		144.332	85.099
Impuestos y contribuciones		1.942	-
Otros		9.117	57
		<u>1.021.453</u>	<u>702.103</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		57.088	19.472
Impuesto a la renta	7	<u>12.560</u>	<u>27.466</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL		<u>44.528</u>	<u>(7.994)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



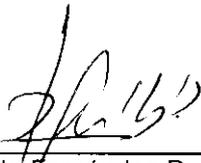
CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora

INCONSACORP S.A.

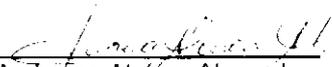
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	800	400,00	142.844	144.044
Utilidad integral	-	-	(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>
Ajuste de años anteriores	-	-	(800)	(800)
Pérdida integral	-	-	44.528	44.528
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>178.578</u>	<u>179.778</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora

INCONSACORP S.A.

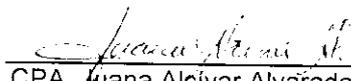
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ingresos provenientes de clientes		1.108.858	778.969
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(1.016.714)	(269.605)
Otros pagos por actividades de operación		(66.410)	(547.237)
Pago por impuesto a la renta	6	(34.493)	(10.097)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(8.758)</u>	<u>(47.970)</u>
(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		(8.758)	(47.970)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		12.110	60.080
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>3.352</u>	<u>12.110</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (pérdida) integral		44.528	(7.994)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Impuesto a la renta	6	12.560	27.466
		<u>57.088</u>	<u>19.472</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		30.317	(152.591)
Disminución en inventarios		866.062	332.217
Disminución en activo por impuesto corriente		96.040	44.148
(Disminución) en cuentas por pagar y otros pasivos		(1.017.514)	(283.626)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(40.752)	(7.590)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(8.758)</u>	<u>(47.970)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora

INCONSACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

INCONSACORP S.A. (en adelante 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.

El domicilio tributario de la Compañía se encuentra en el Paseo Comercial Bocca local C – 12 Km 1 vía a Samborondón.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2015.

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) vigente al 31 de diciembre de 2014. 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 las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita 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 estimaciones 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.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

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 con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a 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 que se clasifican como pasivos no corrientes.

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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. 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 corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.5.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% 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 establece 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.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.8 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las 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 son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración 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, la Administración 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.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Durante el período la Compañía no ha reconocido pérdida por deterioro de sus activos.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias 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 - INVENTARIOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Obras de construcción en el edificio Samborondón Office Center (SBC-OC)	99.887	965.949

5 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Proveedores	-	16.127
Parte relacionada (nota 10)	137.066	1.137.653
	<u>137.066</u>	<u>1.153.780</u>

6 - IMPUESTOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	621	-
Impuesto al valor agregado	-	96.661
	<u>621</u>	<u>96.661</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	-	21.312
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	-	4.312
Impuesto al valor agregado	-	2.568
	<u>-</u>	<u>28.192</u>

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

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	21.312	3.943
Pagos	(21.312)	(3.943)
Anticipo pagado	(7.610)	(4.639)
Retenciones de terceros	(5.570)	(1.515)
Impuesto causado	12.560	27.466
Saldo al final del año	<u>(621)</u>	<u>21.312</u>

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

7 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No de acciones</u>		<u>%</u>
		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	
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>

8 - 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.

9 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2.014	2.013	2.014	2.013
Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.	162.569	162.569	-	-
Propiedades Exclusivas Propex S.A. (1)	-	-	137.066	1.137.653

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

Principales transacciones

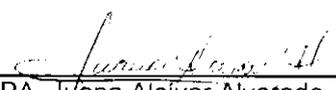
	2.014	2.013
Venta de inventarios	557.040	-
Pago de honorarios administrativos	144.332	-

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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. Juana Alcívar Alvarado
Contadora