



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR

INCONEC S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.

<u>INDICE</u>	<u>Paginas N°</u>
Opinión de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de Situación Financiera	5 - 6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10-20



panamerican & asociados co.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de:

Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** que comprenden los Estados Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016, y los Estados de Resultado Integral, Estados de Cambios en el Patrimonio y Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración es responsable de la presentación razonable de dichos Estados Financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y respecto aquel control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fueron realizadas de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener seguridad razonable acerca de que los estados financieros no contengan errores materiales.
4. Una auditoria incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.



panamerican & asociados co.

5. Al efectuar estas evaluaciones de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la empresa para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar aquellos procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa. Una auditoría también incluye la evaluación de la aplicabilidad de las políticas contables utilizadas, y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.
7. En nuestra opinión los estados financieros antes indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos materiales la situación financiera de **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** al 31 de Diciembre del 2016 y el resultado integral de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos Legales y Reguladores

8. Nuestra opinión conjuntamente con los anexos, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** como sujeto pasivo y agente de retención y percepción del ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016 se emiten por separados una vez que la administración nos proporcione los Anexos respectivos, para los ICT

**Ing. Mario Martínez C., Socio
Representante Legal
RNC- No. 13.333**

**CONMARTINEZ C. LTDA.
RNAE No. 110**

**Guayaquil, Ecuador
Abril 10, 2017**



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en Dólares)

		<u>Años Terminados al</u>	
<u>ACTIVOS</u>		<u>31 de diciembre</u>	
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(Nota A)	803,85	2.322,15
Inventarios	(Nota E)	<u>4.620,41</u>	<u>0,00</u>
Total Activo Corriente	US\$	5.424,26	2.322,15
 <u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
Propiedad, Planta y Equipo	(Nota K)	<u>1.850.000,00</u>	<u>1.857.752,43</u>
Total Activos No Corrientes	US\$	<u>1.850.000,00</u>	<u>1.857.752,43</u>
TOTAL ACTIVOS	US\$	<u>1.855.424,26</u>	<u>1.860.074,58</u>



Ing. Darwin Pineda Pineda
Representante Legal
Cl. 0703366732



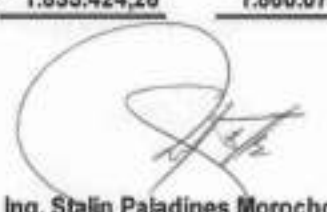
Ing. Stalin Paladines Morocho
RUC No. 0703811166001
Registro Contador No. 33318

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en Dólares)

		<u>Años Terminados al</u>	
		<u>31 de diciembre</u>	
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Impuestos por Pagar	(Nota FF)	424,26	74,58
Total Pasivo Corrientes	US\$	424,26	74,58
 <u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>			
Pasivo a Largo Plazo	(Nota JJ)	1.854.000,00	1.859.000,00
Total Pasivo No Corriente	US\$	1.854.000,00	1.859.000,00
TOTAL PASIVOS	US\$	1.854.424,26	1.859.074,58
 <u>Patrimonio de los Accionistas</u>			
	(Nota LL)		
Capital Social		1.000,00	1.000,00
Utilidad o Perdida del Ejercicio		0,00	0,00
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$	1.000,00	1.000,00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US\$	1.855.424,26	1.860.074,58
 			
Ing. Darwin Pineda Pineda		Ing. Stalin Paladines Morocho	
Representante Legal		RUC No. 0703811166001	
Cl. 0703366732		Registro Contador No. 33318	

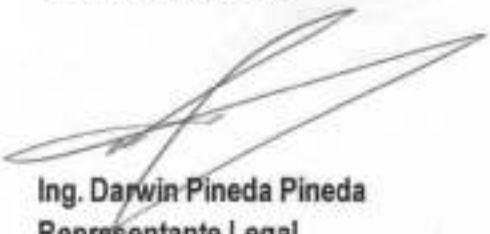
Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en Dólares)

	<u>Años Terminados al</u> <u>31 de diciembre</u>	
<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>VENTAS</u>		
Ventas de Bienes	0,00	0,00
Total Ventas	US\$ 0,00	0,00
Total Ingresos Operacionales	US\$ 0,00	0,00
 <u>(-) Costos y Gastos Operacionales</u>		
Costo de Ventas y Producción	0,00	0,00
Gastos de Administración	0,00	0,00
Gastos Financieros	0,00	0,00
Total Costos y Gastos Operacionales	US\$ 0,00	0,00
Utilidad Bruta	US\$ 0,00	0,00
 <u>Utilidad antes de Trabajadores e Impuestos</u>	0,00	0,00
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00	0,00
(-) 22% Impuesto a la Renta	0,00	0,00
Utilidad del Ejercicio	US\$ 0,00	0,00



Ing. Darwin Pineda Pineda
Representante Legal
Cl. 0703366732



Ing. Stalin Paladines Morocho
RUC No. 0703811166001
Registro Contador No. 33318



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en Dólares)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO

	PARTICIPACION CONTROLADO		TOTAL PATRIMONIO
	CAPITAL SOCIAL	TOTAL PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS CONTROLADORA	
EN CIFRAS COMPLETAS US\$			
	301	30	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	1.000,00	1.000,00	1.000,00
SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	1.000,00	1.000,00	1.000,00
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	-
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		-	-
Otros cambios (detallar)			-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)		-	-



Ing. Darwin Pineda Pineda
Representante Legal
Cl. 0703366732



Ing. Stalin Paladines Morocho
RUC No. 0703811166001
Registro Contador No. 33318



panamerican & asociados co.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en Dólares)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	1.518,30
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	4.270,73
Clases de cobros por actividades de operación	0,00
Clases de pagos por actividades de operación	4.270,73
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	4.620,41
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>-349,68</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-7.752,43
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	<u>-7.752,43</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	5.000,00
Financiación por préstamos a largo plazo	<u>5.000,00</u>
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	0,00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>1.518,30</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>803,85</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>2.322,15</u>

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	0,00
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	0,00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	4.270,73
(Incremento) disminución en inventarios	4.620,41
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	<u>-349,68</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>4.270,73</u>


Ing. Darwin Pineda Pineda
Representante Legal
C.I. 0703366732


Ing. Stalin Paladines Morocho
RUC No. 0703811166001
Registro Contador No. 33318

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera
Teléfonos: 042-510155 – 513557
email: panamericanyasociados@gmail.com
Guayaquil - Ecuador