

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Opinión

He auditado el estado de situación financiera, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo que corresponden al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2018, de la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.**, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la situación financiera y todos los aspectos importantes de la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados integrales y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamento de la opinión

He realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Mi responsabilidad sobre estas normas se describe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros". Además, declaro que soy independiente de la entidad **CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.**, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) para Contadores Públicos, junto con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador. Considero que he obtenido la evidencia de auditoría suficiente y competente, con la cual he formado una base razonable que sustenta la opinión.

Asuntos de énfasis

Llamamos la atención a la Nota 4.1, a los estados financieros adjuntos, en la que se explica que los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Los estados financieros han sido preparados para asistir a la Compañía en el cumplimiento de la presentación de estados financieros a la entidad de control. Mi informe está dirigido a los Accionistas y Administración de la Compañía y para la presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe ser distribuido a otros. Mi opinión no ha sido modificada por este asunto.

En cuanto al cumplimiento de la normativa referida a "Beneficios a los Empleados" incluimos en el párrafo de énfasis el cálculo actuarial del "Valor Actual de la Reserva Matemática", necesaria para financiar las obligaciones impuestas por la aplicación de la jubilación patronal, según lo establecido en el Art. 216 del Código del Trabajo según codificación 2005-017 publicado en el Registro Oficial N.º 167 del 16 de diciembre del 2005, valoradas al 31 de diciembre de 2018, así como las provisiones por desahucio. El referido cálculo se efectuó con base en la obtención de los rendimientos promedio de los bonos emitidos por el Gobierno Ecuatoriano; y la obtención del promedio de dicha tasa con la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador.

Asuntos clave de auditoría

Los Asuntos Clave de Auditoría son aquellos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría a los estados financieros de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.**, estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de la auditoría consolidados como un todo, y en la formación de mi opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos, en el presente caso se evaluó los ingresos y cuentas por cobrar como aspectos claves de auditoría.

Otra información

La Administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información comprende el informe anual, pero no incluye los estados financieros y mi informe de auditoría respectivo.

Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o los conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base a la revisión del informe anual que la Administración presentará a la Junta de Accionistas, se llegará a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estoy obligado a informar sobre este hecho a los encargados del Gobierno de la Entidad.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros que se adjuntan, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la dirección considere necesario aplicar para preparar estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto, si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

1. Mi objetivo es obtener evidencia suficiente y competente que me brinde una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir una opinión.
Seguridad razonable comprende un alto grado de confiabilidad; sin embargo, no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existan.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

2. Durante mi examen de auditoría, he aplicado mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional; de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Además:

2.1.1 Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para obtener una base para la opinión.

El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, porque el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

2.1.2 Obtuve conocimiento del control interno relevante de la entidad, con la finalidad de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias y no para expresar una opinión sobre la eficacia del control interno aplicado.

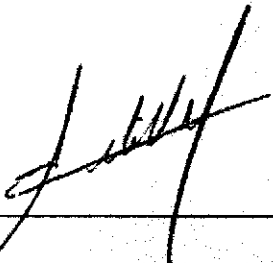
2.1.3 Evalué que las políticas contables aplicadas sean las adecuada para la empresa y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones de información realizadas por la dirección de la empresa.

3. Concluí si es adecuada la base de la contabilidad de negocio en marcha usada por la Dirección y basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si se concluye que existe una incertidumbre material, se requiere llamar la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expreso en mi opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

4. Se comunicó con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

1. Mi informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Entidad **CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.**, como agente de percepción y retención por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, establecido por el Servicio de Rentas Internas, se emitirá por separado, siendo responsabilidad de la administración la elaboración de estos.



Dr. Eduardo Alexei Estrella Morales
RNAE 1045

Machala, 10 de abril del 2019

CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en Dólares)

	NOTA	2018	2017
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	7	11,550.62	4,158.09
ACTIVOS FINANCIEROS	8	1,115.17	140.80
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	9	5,000.00	0.00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		80.27	80.27
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		17,746.06	4,379.16
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10	8,452.43	7,752.43
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	11	1,850,000.00	1,850,000.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,858,452.43	1,857,752.43
TOTAL ACTIVO		1,876,198.49	1,862,131.59
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	585.99	531.19
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		82.50	70.40
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	13	1,874,530.00	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,875,198.49	601.59
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS		0.00	1,860,530.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0.00	1,860,530.00
TOTAL PASIVO		1,875,198.49	1,861,131.59

PATRIMONIO NETO

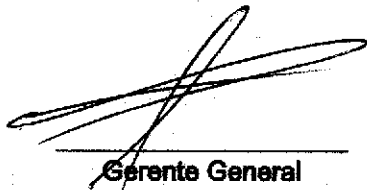
CAPITAL	14	1,000.00	1,000.00
---------	----	----------	----------

TOTAL PATRIMONIO

1,000.00	1,000.00
----------	----------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1,876,198.49	1,862,131.59
--------------	--------------


Gerente General
Contador General

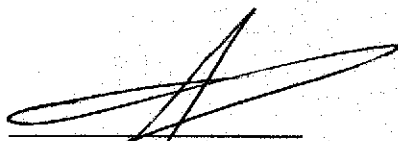
CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Estado de Resultados Integral

Al 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en Dólares)

	NOTA	2018	2017
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	15	9,909.03	2,328.34
TOTAL INGRESOS		9,909.03	2,328.34
GASTOS			
GASTOS OPERACIONALES		0.00	158.59
GASTOS ADMINISTRATIVOS	16	9,899.83	2,166.42
GASTOS FINANCIEROS		9.20	3.33
TOTAL GASTOS		9,909.03	2,328.34


Gerente General


Contador General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	7,392.53
ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(5,907.47)
Clases de cobros por actividades de operación	8,925.46
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	8,925.46
Clases de pagos por actividades de operación	(14,832.93)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(14,832.93)
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(700.00)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(700.00)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(14,000.00)
Financiación por préstamos a largo plazo	(14,000.00)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	
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	7,382.53
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	4,168.09
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	11,550.62



Gerente General

Contador General

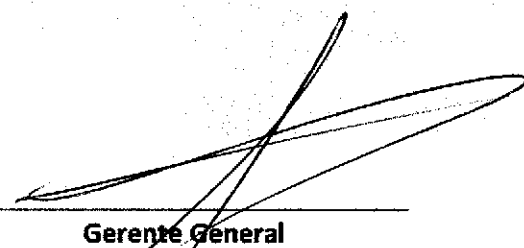
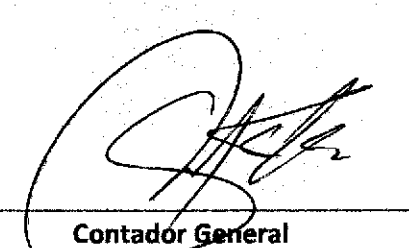
CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.

Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

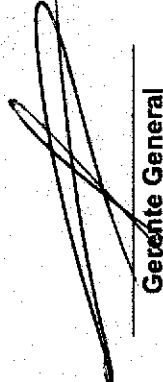
(expresado en dólares)

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTOS A LA RENTA	-
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(5,907.47)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(199.97)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(774.40)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(5,000.00)
(Incremento) disminución en inventarios	-
(Incremento) disminución en otros activos	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	54.80
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(70.40)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	
Incremento (disminución) en otros pasivos	82.50
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(5,907.47)


Gerente General
Contador General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIAS DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
EXPRESADO EN DOLARES

CUENTA	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			OTROS RESULTADOS INTEGRALES		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	OTRAS RESERVAS	SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	1,000.00										1,000.00
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO	1,000.00										1,000.00
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:											
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	1,000.00										1,000.00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO											


Gerente General


Contador General