



PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS
A MEMBER OF BUSINESS CONSULTING GROUP S.A. S.A.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

 Vélez 556 y García Avilés - Edif. Briz Vera, piso 5.

 +593 4 2510135  +593 4 2613657  +593 99 456 4886

 panamericanvasociados@gmail.com



PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

A MEMBER OF BUSINESS CONSULTING SERVICES INC.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.

INDICE

Paginas No.

Opinión de los Auditores Independientes	3 - 6
Estado de Situación Financiera	7 - 8
Estado de Resultado Integral	9
Estado de Cambios en el Patrimonio	10
Estado de Flujos de Efectivo	11
Notas a los Estados Financieros	12 - 32

📍 Vélez 556 y García Avilés - Edif. Biz Vera - piso 5.

☎ +593 4 2510755 +593 4 2513557 📞 +593 99 456 4886

✉ panamericanyasociados@gmail.com



PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

A MEMBER OF BUSINESS CONSULTANTS GROUP

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de:

Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros que se adjuntan de **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2019 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, de cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría- NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección- Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **Constructora Inmobiliaria del Ecuador INCONEC S.A.** de acuerdo en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y la disposición de independencia de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestión clave de auditoría

La cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los Estados Financieros del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión.

📍 Vélez 556 y García Avnés - Edif. Briz Vela - piso 5.

☎ +593 4 2510155 +593 4 2513557 📞 +593 99 456 4886

✉ panamericanyasociados@gmail.com



PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

A MEMBER OF BUSINESS CONSULTING SERVICES INC.

Información presentada en adición a los Estados Financieros.

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Socios, pero no incluye el juego completo de Estados Financieros nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los Estados Financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los Estados Financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los Estados Financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe Anual de los Administradores a la Junta General de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Socios de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una

📍 Vélez 556 y García Avilés - Edif. Bifz Vera, piso 5.

☎ +593 4 2510155 +593 4 2513557 📞 +593 99 456 4886

✉ panamericanyasociados@gmail.com



PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

A MEMBER OF BUSINESS CONSULTING SERVICES LTD.

Auditoría realizada a conformidad con Normas Internacionales de Auditoría-NIA. Detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos, evaluamos los riesgos de error material en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.

Evaluamos si las políticas contables ampliadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración son razonable.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los Estados Financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros, incluyendo las revelaciones, y si los Estados Financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

📍 Vélez 556 y García Avilés - Edif. Briz Vera, piso 5.

☎ +593 4 2510155 +593 4 2513557 📞 +593 99 456 4886

✉ panamericanyasociados@gmail.com



PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

A MEMBER OF BDO NETWORK OF MEMBER FIRMS

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de auditoría.

Entre los asuntos comunicados a los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los Estados Financieros del año actual que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado

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

Conmarte C. Asociados Lt.

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

**Guayaquil, Ecuador
Marzo 16, 2020**

Vélez 556 y García Avilés - Edif. Biz Vero, piso 5.

+593 4 2510155 +593 4 2513557 +593 99 456 4866

panamericanyasociados@gmail.com



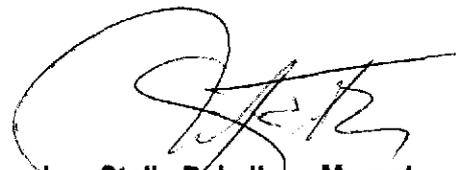
PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS
A MEMBER OF BUSINESS CONSULTING SERVICES INC.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Años Terminados al</u>	
		<u>31 de diciembre</u>	
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1	12.081,96	11.550,62
Activos Financieros	2	1.959,97	1.115,17
Servicios y Otros Pagos Anticipados	3	5.000,00	5.000,00
Activos por Impuestos Corrientes	4	80,27	80,27
Total Activos Corrientes	US\$	19.122,20	17.746,06
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
Propiedad, Planta y Equipo	5	21.486,43	8.452,43
Propiedades de Inversión	6	1.850.000,00	1.850.000,00
Total Activos no Corrientes	US\$	1.871.486,43	1.858.452,43
TOTAL ACTIVOS	US\$	1.890.608,63	1.876.198,49


Ing. Darwin Pineda Pineda
Representante Legal
Cl. 0703366732


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

Ver notas a los Estados Financieros

📍 Vélez 556 y García Avilés - Edif. Brz Vera, piso 5.

☎ +593 4 2510155 +593 4 2513557 📞 +593 99 456 4886

✉ panamericanyasociados@gmail.com



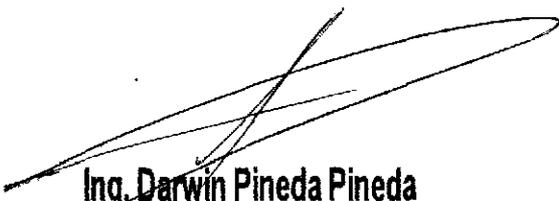
PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

A MEMBRADO BUSINESS CONSULTING SERVICES INC.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Años Terminados al</u>	
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		<u>31 de diciembre</u>	
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y Documentos por Pagar	7	1.888.852,87	1.875.115,99
Otra Obligaciones Corrientes	8	0,00	82,50
Total Pasivos Corrientes	US\$	1.888.852,87	1.875.198,49
 <u>Patrimonio de los Accionistas</u>			
Capital Social	9	1.000,00	1.000,00
Utilidad del Ejercicio		755,76	0,00
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$	1.755,76	1.000,00
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	US\$	1.890.608,63	1.876.198,49


Ing. Darwin Pineda Pineda

Representante Legal

Cl. 0703366732


Ing. Stalin Paladines Morocho

RUC No. 0703811166001

Contador Registro No. 33318

Ver notas a los Estados Financieros

 Vélez 356 y García Avilés - Edif. Brz Vera - piso 5.

 +593 4 2510155  +593 4 2513557  +593 99 456 4886

 panamericanyasociados@gmail.com



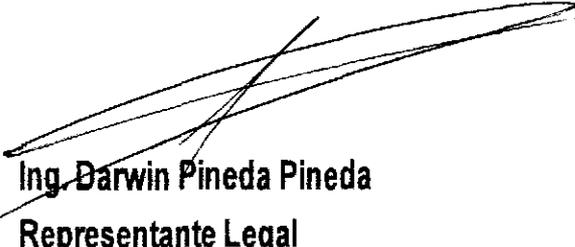
PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS
A MEMBER OF BUSINESS CONSULTING SERVICES INTL.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en dólares)

Años Terminados al
31 de diciembre

<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
VENTA DE BIENES		
Venta Cacao	3.803,13	9.909,03
Total Ingresos Operacionales	US\$ 3.803,13	9.909,03
<u>(-) Gastos Operacionales</u>		
Gastos de Administración	-3.044,46	-9.899,83
Gastos Financieros	-2,91	-9,20
Total Costos y Gastos Operacionales	US\$ -3.047,37	-9.909,03
Utilidad Operacional	US\$ 755,76	0,00
Utilidad del Ejercicio	US\$ 755,76	0,00



Ing. Darwin Pineda Pineda
Representante Legal
Cl. 0703366732



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

Ver notas a los Estados Financieros

📍 Vélez 356 y García Avilés - Edif. Briz Vera - piso 5.

☎ +593 4 2510155 +593 4 2513557 📞 +593 99 456 4886

✉ panamericonyasociados@gmail.com



PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS
Asesoría y Auditoría en Ecuador, S.A.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE EVOLUCION DE PATRIMONIO
(Expresado en dólares)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIA NETA DEL PERIODO		
SALDO AL FINAL DEL PERIODO AÑO 2019	1.000,00	755,76	1.755,76	
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR AÑO 2018	1.000,00	0,00	1.000,00	
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0,00	755,76	755,76	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		0,00	0,00	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)		755,76	755,76	


Jag. Darwin Pineda Pineda
Representante Legal
CI. 0703366732



Ing. Stalin Paladines Morocho
RUC No. 070381166001
Contador Registro No. 33318

Ver notas a los Estados Financieros

📍 Velez 556 y Garcia Aviles - Edif. Br7 Vero piso 5.

📞 +593 4 2510155 +593 4 2512557 📠 +593 99 456 4856

✉️ panamericanyassociados@gmail.com



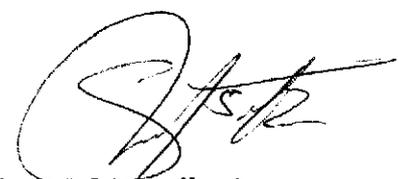
PANAMERICAN & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS
S.A. GENERAL BUENOS AIRES, ARGENTINA

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL ECUADOR INCONEC S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en dólares)

	<u>2019</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	531,34
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	13.565,34
Clases de cobros por actividades de operación	2.958,33
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	<u>2.958,33</u>
Clases de pagos por actividades de operación	10.689,51
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	13.736,88
Otros pagos por actividades de operación	-3.047,37
Impuestos a las ganancias pagados	<u>-82,50</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-13.034,00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	<u>-13.034,00</u>
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	0,00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	531,34
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>12.081,96</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	12.613,30
	<u>1.062,68</u>
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	755,76
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	12.809,58
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-844,80
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	13.736,88
Incremento (disminución) en otros pasivos	<u>-82,50</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>13.565,34</u>


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


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

Ver notas a los Estados Financieros

📍 Vélez 556 y García Avilés - Edif. Briz Vera, piso 5.

☎ +593 4 2510155 +593 4 2513557 📞 +593 99 456 4886

✉ panamericanyasociados@gmail.com