INCOARENAMAR S.A.

INFORME DE AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS AÑO ECONÓMICO 2012

CONSULFINCO CIA. LTDA. – AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Darwin Jaramillo G
DIRECTOR AUDITORIA

Humberto Chumbi Peñafiel
JEFE EQUIPO

CONSULTORES
AUDITORES
INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Para: Los Señores Accionistas de la EMPRESA INCOARENAMAR S.A.

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de INCOARENAMAR S.A.; así como, el Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y las Notas Contables Explicativas; al 31 de diciembre 2012, copias de los mismos debidamente certificado entregados por la Administración, se anexa.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. Revelamos que la preparación y emisión de los Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en el proceso y culminación de la auditoría realizado por nuestro equipo de trabajo.

3. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en primer numeral, fueron preparados de acuerdo con las prácticas y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

4. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA's. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Declaración del contenido de nuestra auditoría:

4.1.- La Auditoría incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

4.2.- Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados NIIF's y de las estimaciones importantes hechas por la Administración.

4.3.- Así, como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

OPINIÓN

5. En nuestra opinión, y acorde a nuestras notas que a continuación revelamos, los referidos estados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INCOARENAMAR S.A., al 31 de diciembre de 2012, el resultado de sus operaciones, flujo de efectivo y evolución del patrimonio, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente

aceptados en el Ecuador, y lo que se diga en contrario en otras Notas que a continuación se numeran.

6. Debido a lo explicado en el párrafo 3, este informe se emite exclusivamente para información y uso por parte de los señores Accionistas de INCOARENAMAR S.A., y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control en la Resolución N° 03.Q.ICI.002 y otros organismos de control, y no debe ser usado para otros propósitos.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

7. De acuerdo con la Resolución SRI 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, al 31 De diciembre de 2012, será presentado por separado hasta julio 31 del 2013, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente, la provisión del impuesto a la renta presentada en los estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias que revela la comparación entre reportes en formularios al SRI y los saldos contables, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria y la preparación del Informe de Cumplimiento Tributario.
8. En vista que la contratación del servicio de Auditoria, lo realizo la compañía de manera extemporánea, cualquier observación del ente Tributario o de Control de Compañías, correrá exclusivamente a riesgo de la compañía INCOARENAMAR S.A., igualmente en el caso de multas por la presentación tardía de la información e informes necesarios a través de la declaración del correspondiente Informe de Cumplimiento Tributario ICT, fuera de tiempo es de exclusiva responsabilidad de INCOARENAMAR S.A.

Cuenca, a 12 de septiembre de 2013

Consulfinco C. L.

CONSULFINCO CIA. LTDA.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
Externas No. RNAE 855

Darwin Jaramillo Granda, MBA
Representante Legal
Registró en la Superintendencia
de Compañías No. RNAE 791

INFORMACIÓN GENERAL.

La Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 de INCOARENAMAR S.A., se realizó de conformidad al Contrato de "Servicios Profesionales" acordado, mediante nuestra oferta con un programa de trabajo debidamente elaborado, a efectos de establecer:

1. La razonabilidad de los Estados Financieros, fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, aplicando pruebas y procedimientos de conformidad con lo que establecen los Principios de Contabilidad de General Aceptación, las NIIF's; Principios y Normas de General Aceptación de Auditoría, y de acuerdo a las circunstancias; y lo dispuesto examinar y evaluar expresamente por la Superintendencia de Compañías y otros Organismos de Control del Ecuador.

2. Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados que tengan como soporte la planificación a mediano y largo plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.

3. Estimular a la Administración para que alcance metas y objetivos correctos, enmarcados en los aspectos jurídicos legales vigentes, en la corriente de la eficiencia y de la calidad total al servicio del cliente, considerándole como el factor primordial en el desarrollo de la Compañía.

4. Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, se limitan a los requerimientos legales y a las deficiencias detectadas que se determinan en las presentes Notas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA N° 01

DISPOSICIONES LEGALES.

INCOARENAMAR S.A., la constitución fue el 21 de Agosto de 2007 ante la Notaria Pública Cuarta Suplente del Cantón Manta, Abogada Elsye Cedeño Menéndez. Resolución No.- 07.P.DIC. 579 de la Superintencia de Compañías de fecha 30 de Agosto de 2007 y Registro Mercantil mediante resolución No.- 698 de fecha 6 de Septiembre de 2007.

Mediante escritura pública de fecha 4 de marzo de 2011, se procede con la Ampliación, Modificación del Estatuto Social y Cambio de Domicilio de la Compañía

OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

"INCOARENAMAR S.A., se dedicará de manera especial a la compra venta y alquiler de terrenos, edificios, casas, locales comerciales, naves industriales. Podrá con otras compañías similares, crear sucursales en otras ciudades del Ecuador o en el exterior y en general realizar todos los actos permitidos por la legislación ecuatoriana, y que estén relacionados con el objeto principal de la Compañía. Podrá además adquirir acciones, participaciones o participar directamente en la constitución de otras compañías. Para cumplir con su objeto social podrá celebrar los actos y contratos permitidos por las leyes, hacer inversiones o asociarse con otras compañías.

UBICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

INCOARENAMAR S.A., se encuentra ubicada en Manta, Las Fragatas s/n Edificio Arenamar 1, oficina 201, teléfono 052627-062

NOTA N° 02

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables basadas en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los Estados Financieros se preparan en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

A CONTINUACIÓN SE RESUMEN LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SEGUIDAS POR LA ENTIDAD EN LA PREPARACIÓN DE SUS ESTADOS FINANCIEROS:

EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos; se encuentran debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

INVERSIONES FINANCIERAS.- Se encuentra registrado debidamente diversificadas y controladas por la Administración y se mantiene bajo custodia física de la Administración.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Las cuentas por cobrar se encuentran debidamente segregadas en función a su origen; así, proveedores, empleados, tributos, otros.

PRESTAMOS A ACCIONISTAS.- Debe cumplir con la Ley Orgánica de Régimen Tributario.

PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno LRTI, que establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos concedidos en el período, se ejecuta esta provisión. Esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios. Los cargos por este concepto afectan a los estados de resultados.

INVENTARIOS.- Están valorizados al costo el cual se ha determinado sobre la base de valores promedios de adquisición, utilizando un promedio ponderado.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de adquisición. La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año:

Vehículos	5 años.
Instalaciones y adecuaciones	5 años.
Muebles y enseres	10 años.
Maquinaria y equipo	10 años.
Equipo de oficina	10 años.
Equipos de computación	3 años.

Los costos de los Terrenos están valuados y segregados en la clasificación de activos no depreciables.

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS.- Esta cuenta se utiliza para cuantificar y demostrar las contingencias o responsabilidades que puede afectar la estructura financiera de la compañía como consecuencia de los compromisos o contratos propios que en determinado momento podrían convertirse en obligaciones de la compañía o ingresos, ejemplo garantías.

PASIVOS.- Están Registrados, en las respectivas cuentas corrientes y no corrientes de acuerdo a su naturaleza y a las obligaciones de la Compañía en cumplimiento de Leyes Tributarias, de Seguridad Social, Laborales y Societarias.

TRIBUTACIÓN.- La Compañía está sujeta a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía distribuye el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades, la cual se puede disminuir al 13% cuando la utilidad es reinvertida mediante su capitalización.

SEGURIDAD SOCIAL.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Entidad ha efectuado aportaciones al IESS, han asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de fondo de reserva, y otros.

CUENTAS DE ORDEN ACREDORAS.- Esta conformado como contrapartida a las cuentas de orden deudor, por garantías y otros.

CAPITAL SOCIAL.- Son aportes realizados en especie o efectivo por Accionistas; que conforma las participaciones ordinarias y nominativas cada una con un costo de un dólar de Estados Unidos de Norte América.

RESERVAS.- Legal, de acuerdo a la Ley de Compañías se toma de la Utilidad anual, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad; Reserva de Capital por revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, originada en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente transferidos a estas cuentas, el saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo; Reserva Facultativa por resolución de los Accionistas con un determinado fin; y, por Revalorización de Activos, conforme determina la Superintendencia de Compañías mediante un Perito Calificado por este organismo de control.

RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF's.- Son valores que fueron registrados en el periodo de transición de NEC A NIIF's, según aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- Se registra sobre la base de emisión de facturas a los Clientes.

INTERESES GANADOS.- Se lleva a resultados en base a su causación.

GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.- Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan resultados del año. Los costos de mejoras de importancia, se considera como adiciones a los activos fijos pertinentes.

PLAN DE CUENTAS: El Plan de Cuentas y sus Códigos revelan los movimientos de todas y cada una de las transacciones, con un ordenamiento de liquidez en el Activo, Pasivo y Patrimonio.

PROCESO CICLO CONTABLE.- Análisis; Registro; Control; Información; e, Interpretación.

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES.- Documentación sustentadora original; La cuantificación monetaria; Reconocimiento de las transacciones; Cumplimiento de las disposiciones: administrativas, tributarias y otras legales; y, Partida doble.

DIARIZACIÓN Y MAYORIZACIÓN.- Resumen de las transacciones; Clasificación de las cuentas y terminología uniforme; Costo histórico; y, Consistencia.

ESTADOS FINANCIEROS PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA.- Forman parte del presente informe de auditoría externa los siguientes estados financieros, que nos ha entregado la Administración:

1.- **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA;**

2.- **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL;**

3.- **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO;**

4.- **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, Y**

5.- **NOTAS CONTABLES EXPLICATIVAS.**

MONEDA UTILIZADA.- Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

ACTIVO **$ 1.864.967,82**

NOTA N° 03 – EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Año 2012
Caja en tránsito	2.760,00
Bancos	91.899,65
SUMA DISPONIBLE:	**94.659,65**

Composición Caja

Caja en tránsito $ 2.760,00

Las Cajas Chicas se mantendrán con el saldo de creación y las reposiciones se debitarán a los gastos con crédito a bancos.

Los saldos de caja chica y caja recaudación, al final de cada ejercicio económico son debidamente arqueados y contienen firma de responsabilidad por parte de la Señora contadora.

Composición Bancos, su saldo es controlado mensualmente mediante conciliaciones Bancarias.

BANCOS LOCALES

Bco. Internacional	$	91.899,65

NOTA N° 04 – PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

PAGOS ANTICIPADOS	Año 2012
Anticipo proveedores	10.041,85
Impuestos anticipados	18.094,80
Clientes	12.500,50
Otras cuentas por cobrar	3.391,95
SUMA REALIZABLE:	**44.029,10**

En el cuadro anterior se detalla, los derechos que posee la compañía por pagos anticipados, además del cumplimiento con el principio de devengo en cuanto a los gastos pagados por anticipado.

NOTA N° 05 – INVENTAROS

INVENTARIO	Año 2012
Suministros y Materiales	302,905.51
Repuestos y accesorios	55,469.36
SUMA INVENTARIOS:	**358,374.87**

Los inventarios se encuentran valorados a costo de mercado y prorrateados en base al método promedio ponderado. (No se efectúa constatación física de los mismos por parte de auditoria externa).

La firma auditora es contratada extemporáneamente y por tanto, no se presencia los inventarios físicos, sin embargo se realizan pruebas alternativas a fin de determinar la razonabilidad de sus saldos.

Se recomienda a los socios de INCOARENAMAR S.A. contratar oportunamente los servicios de auditoría a fin de hacer extensiva la convocatoria para que los auditores externos puedan proceder con la constatación física.

NOTA N° 06 - PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO – PROPIEDADES DE INVERSION.

Terrenos	1,306,794.02
Vehìculos	87,262.73
- Depreciaciòn acumulada	-26,152.55
SUMA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:	**1,367,904.20**

En las propiedades planta y equipo se revela el registro de bienes que generan beneficios económicos a futuro; la empresa dispone de políticas contables que permiten una correcta identificación de bienes para su activación o registro en gasto.

Los terrenos son adquiridos en el año 2011, por consiguiente se hallan registrados a su valor de mercado y no requieren actualizar procedimientos de valuación.

PASIVO $ 1.783.127,84

NOTA N° 07 - PASIVO CORRIENTE

PASIVO CORRIENTE	Año 2012
Proveedores nacionales	76,826.71
Impuestos por pagar	1,453.26
Sueldos y Beneficios a los Trabajadores	6,709.20
Otras cuentas por pagar	271,323.86
SUMA PASIVO CORRIENTE:	**356,313.03**

Las cuentas por pagar proveedores, hemos revisado los respectivos auxiliares y se han procedido a efectuar su documentación de soporte (facturas), las cuentas que son completamente razonables.

Impuesto por pagar:

IVA por pagar	$ 465,00
Retenciones en la Fuente por pagar	$ 988,26

Otras cuentas por pagar correspondientes a compañías relacionadas, y el rubro más importante de otras cuentas por pagar que asciende a la suma de $ 212.906,43 corresponde a deuda por la compra de terreno, valores que se hallan debidamente instrumentado. Y no genera intereses.

NOTA N° 08 - PASIVO NO CORRIENTE

PASIVO NO CORRIENTES	Año 2012
Cuentas y Documentos por pagar	1.426.814,81
SUMA PASIVO NO CORRIENTE:	**1.426.814,81**

Las cuentas y documentos por pagar no corrientes corresponden a préstamos de socios, proviene de pagos realizados a terceros por la compra de terrenos y otros préstamos, estos valores se contabilizaron con conocimiento de los socios y documentado mediante actas de junta.

NOTA N° 09 – PATRIMONIO $ 81.839,98

PATRIMONIO	Año 2012
Capital Social	500.00
Resultados Acumulados de ejercicios anteriores	29,996.22
Resultados del Periodo	51,343.76
SUMA PATRIMONIO:	**81,839.98**

Es el grupo de financiamiento de la empresa integrado por obligaciones no exigibles patrimoniales, pero liquidables a la finalización de la vida contemplada en la escritura de constitución de la compañía; el patrimonio y su composición se revelan de acuerdo con los registros contables.

La empresa, en conformidad a disposiciones legales con respecto a la Aplicación NIIF, realizo un examen pormenorizado de cada cuenta contable llegando a la conclusión de que sus estados financieros no requieren un ajuste por aplicación NIIF, por consiguiente sus saldos NEC son iguales a NIIF, en su conjunto, las cuentas presentan razonabilidad.

NOTA N° 10 - ESTADO DE RESULTADOS.

COMPARACION RESULTADOS	Año 2012
INGRESOS OPERACIONALES	148.484,80
GASTOS OPERACIONALES	-94.787,56
UTILIDAD NETA EN OPERACIÓN:	**53.697,24**
INGRESOS NO OPERACIONALES	-
GASTOS NO OPERACIONALES	-2.353,48
UTILIDAD NO OPERACIONAL:	**-2.353,48**
UTILIDAD/PERDIDA AÑO ECONOMICO:	**51.343,76**

Los Ingresos, provienen del cumplimiento del objeto de la Compañía en varias ciudades del país. Los gastos, se acumulan por los costos de las mercaderías y los gastos operacionales que se realizan.

NOTA N° 13

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, ENTREGADOS POR LA ADMINISTRACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Las Notas a los Estados Financieros emitidos por la Administración, están ceñidos a nuestros papeles de trabajo y se emiten en atención a las Normas Internacionales de Información Financiera.

En nuestra opinión, sustenta la racionalidad contable de sus saldos.

INCOARENAMAR S A

estado de Situacion

Cortado al 2012.12.31

EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Codigo	Descripcion	Valor
1	ACTIVO	1,864,967.82
11	ACTIVOS CORRIENTES	497,063.62
111	ACTIVO DISPONIBLE	94,659.65
111001	CAJA	2,760.00
111001003	Caja En Transito	2,760.00
111003	BANCOS	91,899.65
111003004	Internacional	91,899.65
112	ACTIVO EXIGIBLE	44,029.10
112001	CUENTAS POR COBRAR	12,579.00
112001001	Clientes	12,500.50
1120011009	Femarpe	58.50
1120011010	Global Organic	20.00
112004	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	13,355.30
112004001	Anticipo a Proveedores	10,041.85
112004019	Ant. Impuesto A La Renta	201.60
112004021	Ant. Ivan Navas	101.25
112004022	Ant. Arevalo Marco	2,605.00
112004024	Ant Mirasol	305.60
112004026	Ant Voelcker Xavier	100.00
112005	CREDITO TRIBUTARIO	7,439.83
112005001	Credito Tributario IVA	3,519.70
112005002	Crédito Tributario Renta ant.	1,905.07
112005004	(615) Credito Tributario IVA Compras e Importacion	2,015.06
112006	CRED. TRIB. RETENCIONES	10,654.97
112006001	RETENCIÓN IMP A LA RENTA	10,654.97
112006001001	Retención 2% Renta	136.72
112006001003	Retencion 8% Renta	10,518.25
113	ACTIVO REALIZABLE	358,374.87
113002	INVENT. SUMINISTROS Y MATERIALES	302,905.51
113002001	Suministros y Materiales	302,905.51
113003	INVENTARIO REPUESTOS Y ACCESORIOS	55,469.36
113003001	Repuestos y Accesorios	55,469.36
12	ACTIVOS FIJOS	1,367,904.20
121	NO DEPRECIABLES	1,306,794.02
121001	TERRENOS	1,306,794.02
121001003	Terreno Chuquipata-andrade C	80,000.00
121001004	Terreno Ricaurte Molinopamba	936,794.02
121001006	Terreno Chuquipata-trajano Castro	90,000.00
121001008	Terreno sector Ordoñez Lasso	200,000.00
122	DEPRECIABLES	61,110.18
122004	VEHICULOS	61,110.18
122004001	Costo Adq. Vehiculos	87,262.73
122004002	Dep. Acum. Vehiculos	-26,152.55
2	PASIVO	1,783,127.84
21	PASIVO CORRIENTE	356,313.03
211	OBLIGACIONES INMEDIATAS	356,313.03
211001	PROVEEDORES	76,826.71

INCOARENAMAR S A

estado de Situacion

Cortado al 2012.12.31

EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Codigo	Descripcion	Valor	
211001001	Proveedores de Mercaderías	76,826.71	
211003	OTROS PASIVOS	271,323.86	
211003006	Carcredit	1,099.96	
211003019	Femarpe	52,818.04	
211003022	Yolanda Muñoz	212,906.43	
211003027	Otras Cuentas por Pagar	4,499.43	
211005	RETENCIONES POR PAGAR	1,453.26	
211005028	Impuestos X Pagar Ret. Renta	988.26	
211005029	Impuestos x Pagar IVA	465.00	
211006	SUELDOS POR PAGAR	6,516.80	
211006001	Sueldos por Pagar	6,149.22	
211006002	Decimo Tercer Sueldo	74.58	
211006003	Decimo Cuarto Sueldo	146.00	
211006004	Vacaciones por Pagar	147.00	
211007	IESS POR PAGAR	192.40	
211007001	Aporte Patronal IESS 12.15%	108.72	
211007002	Aporte Personal IESS 9.35%	83.68	
22	PASIVO LARGO PLAZO	1,426,814.81	
221	PRESTAMOS A LARGO PLAZO	1,426,814.81	
221001	PRESTAMOS BANCARIOS	1,426,814.81	
221001002	Prestamos Sr. Jaime Rodas	1,426,814.81	
3	PATRIMONIO	30,496.22	
31	CAPITAL	30,496.22	
311	CAPITAL SOCIAL	30,496.22	
311001	CAPITAL SOCIAL	500.00	
311001001	JaimeRodas	250.00	
311001002	Felipe Rodas	250.00	
311004	RESULTADOS	29,996.22	
311004001	Utilidades Acumuladas	29,996.22	
	UTILIDAD		**51,343.76**
	PASIVO Y PATRIMONIO		**1,813,624.06**

Impr:2013.09.12/00:23:32

FELIPE RODAS
GERENTE GENERAL

HENRY MURILLO
CONTADOR

INCOARENAMAR S A

Estado de Resultados General

Cortado al 2012.12.31

EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Codigo	Descripcion	Valor
4	INGRESOS	148,484.80
41	INGRESOS OPERATIVOS	148,484.80
411	VENTAS	148,484.80
411001	VENTAS 12%	147,760.67
411001001	Ventas 12%	147,760.67
411002	VENTAS 0%	724.13
411002001	Ventas 0%	464.04
411002006	Otros Ingresos	260.09
5	EGRESOS	94,787.56
51	COSTOS	94,787.56
512	GASTOS	94,787.56
512001	GASTOS POR PERSONAL	13,465.67
512001001	Sueldos y Salarios	6,164.60
512001002	Honorarios Profesionales	6,087.50
512001003	Decimo Tercer Sueldo	344.92
512001004	Decimo Cuarto Sueldo	316.33
512001007	IESS Aporte Patronal	502.74
512001009	Fondos de Reserva	24.58
512001010	Vacaciones	25.00
512003	GASTOS POR OPERACIONES	11,962.97
512003004	Publicidad y Propaganda	11,600.00
512003005	Correo y Correspondencia	6.16
512003011	Gestión /Notarios	256.30
512003012	Imprentas	52.51
512003017	Cafeter Y Atenciones Sociales	48.00
512004	GASTO POR VIAJES	44.40
512004004	Movilizaciones y Transporte	44.40
512005	MANTENIMIENTOS	52,744.10
512005001	Mantenimiento Edificios	52,474.28
512005003	Mantenimiento Oficinas	2.86
512005004	Mantenimiento Vehiculos	266.96
512006	GASTOS DEPRECIACIONES	14,152.55
512006004	Depreciacion Vehiculos	14,152.55
512009	CUOTAS Y CONTRIBUCIONES	2,417.87
512009001	Impuestos Municipales/Paten	953.95
512009004	Impuesto Matriculacion Vehic	181.89
512009005	Otros Impuestos Y Contribucion	1,282.03
7	EGRESOS NO OPERATIVOS	15.67
71	EGRESOS NO OPERATIVOS	15.67
711	GASTOS FINANCIEROS	15.67
711001	Intereses Sobregiros	3.15
711002	Emision Estado de Cuenta	3.32
711003	Chequera	1.00
711004	Intereses a Terceros	1.60
711008	Gastos Por Pago De Impuestos	6.60
8	GASTOS NO DEDUCIBLES	2,337.81
81	GASTOS NO DEDUCIBLES	2,337.81
811	NO DEDUCIBLES	2,337.81
811001007	RETENCIONES ASUMIDAS	66.99
811001010	Parqueo	3.65

INCOARENAMAR S A

Estado de Resultados General

Cortado al 2012.12.31

EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Codigo	Descripcion	Valor
811001019	Papeleria	62.00
811001020	Gestion Notarios	3.00
811001022	Servicios Basicos	631.95
811001023	Multas Sri	183.19
811001024	Transporte	114.00
811001025	Mantenimiento De Edificios	288.76
811001026	Impuestos Municipales/patentes	984.27
	RESULTADO DEL EJERCICIO (UT)	**51,343.76**

Impr:2013.09.12/00:21:51

FELIPE RODAS
GERENTE GENERAL

HENRY MURILLO
CONTADOR

INCOARENAMAR S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

EXPRESADO: En Dolares de los Estados Unidos de America.

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL ĐE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	**95**	**57,037.15**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**9501**	**13,575.96**
Clases de cobros por actividades de operación	**950101**	150,363.53
Clases de pagos por actvidades de operación	**950102**	-112,105.77
Otras entradas (salidas) de efectivo	**950108**	-24,681.80
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**9502**	**-308,863.12**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**9503**	**352,324.31**
EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL ĐE EFECTIVO	**9504**	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	**950401**	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**9505**	**57,037.15**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	**9506**	**37,622.50**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**9507**	**94,659.65**

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

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**96**	**51,343.76**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**97**	**-4,124.41**
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	14,152.55
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	-10,575.40
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710	-7,701.56
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**98**	**-33,643.39**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**9820**	13,575.96

FELIPE RODAS
GERENTE GENERAL

HENRY MURILLO
CONTADOR

INCOARENAMAR S.A.
EVOLUCION PATRIMONIAL
AÑO 2012

	CAPITAL SOCIAL	APORTE DE SOCIOS PARA F. CAPITALIZ.	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDAD DEL EJERCICIO	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	500,00		29.996,22				30.496,22
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO							-
TRANSFERENCIA DE DIVIDENDOS POR PAGAR							-
RESULTADOS DEL EJERCICIO 2012 ANTES DE I.R. E I.R				56.014,25			56.014,25
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION							-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	**500,00**	**-**	**29.996,22**	**56.014,25**	**-**	**-**	**86.510,47**

FELIPE RODAS
GERENTE GENERAL

HENRY MURILLO
CONTADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO 2012

NOTA N° 01

DISPOSICIONES LEGALES.

INCOARENAMAR S.A., fue constituida el 21 de Agosto del 2007 ante el Notario Publico Cuarto del Cantón Manta, Abogada Elsye Cedeño Menéndez e inscrita en el registro mercantil el 6 de Septiembre del 2007.

OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

INCOARENAMAR S.A., se dedicará de manera especial: compra venta de terrenos, edificios, casas, locales comerciales, naves industriales; además a la construcción de vías, casas, villas, edificios, urbanizaciones, naves industriales, proyectos habitacionales, comerciales industriales.

UBICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

INCOARENAMAR S.A., se encuentra ubicada en la provincia de Manabí, cantón Manta calle Las Fragatas edificio Arenamar 1 oficina 201.

NOTA N° 02

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables basadas en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los Estados Financieros se preparan en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

A CONTINUACIÓN SE RESUMEN LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SEGUIDAS POR LA ENTIDAD EN LA PREPARACIÓN DE SUS ESTADOS FINANCIEROS:

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos; se encuentran debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

INVERSIONES FINANCIERAS.- Se encuentra registrado debidamente diversificadas y controladas por la Administración y se mantiene bajo custodia física de la Administración.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Las cuentas por cobrar se encuentran debidamente segregadas en función a su origen; así, proveedores, empleados, tributos, otros.

PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno LRTI, que establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos concedidos en el período, no se ejecuta esta provisión. Esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios. Los cargos por este concepto afectan a los estados de resultados.

INVENTARIOS.- Están valorizados al costo el cual se ha determinado sobre la base de valores promedios de adquisición, utilizando un promedio ponderado.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de adquisición. La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año:

Vehículos	5 años.
Instalaciones y adecuaciones	5 años.
Muebles y enseres	10 años.
Maquinaria y equipo	10 años.
Equipo de oficina	10 años.
Equipos de computación	3 años.
Bienes inmuebles	20 años.

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS.- Esta cuenta se utiliza para cuantificar y demostrar las contingencias o responsabilidades que puede afectar la estructura financiera de la compañía como consecuencia de los compromisos o contratos propios que en determinado momento podrían convertirse en obligaciones de la compañía o ingresos, ejemplo garantías.

SEGURIDAD SOCIAL.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Entidad ha efectuado aportaciones al IESS, han asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de fondo de reserva, y otros.

JUBILACIÓN PATRONAL.- La totalidad de las provisiones para pensiones jubilares patronal, están actuarialmente determinadas por una empresa especializada en la materia, según la aplicación de la NIC-19. En este periodo no se realiza dicho estudio.

PASIVOS.- Están Registrados, en las respectivas cuentas a corto y largo plazo de acuerdo a su naturaleza y a las obligaciones de la Compañía en cumplimiento de Leyes Tributarias, de Seguridad Social y Laborales.

PRESTAMOS A SOCIOS.- Debe cumplir con la Ley Orgánica de Régimen Tributario.

TRIBUTACIÓN.- La Compañía está sujeta a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía distribuye el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades, la cual se puede disminuir al 15% cuando la utilidad es reinvertida mediante su capitalización.

CUENTAS DE ORDEN ACREDORAS.- Esta conformado como contrapartida a las cuentas de orden deudor, por garantías y otros.

CAPITAL SOCIAL.- Son aportes realizados en especie o efectivo por Accionistas; que conforma las participaciones ordinarias y nominativas cada una con un costo de un dólar de Estados Unidos de Norte América.

RESERVAS.- Legal, de acuerdo a la Ley de Compañías se toma de la Utilidad anual, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad; Reserva de Capital por revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, originada en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente transferidos a estas cuentas, el saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo; Reserva Facultativa por resolución de los accionistas con un determinado fin; y, por Revalorización de Activos, conforme determina la Superintendencia de Compañías mediante un Perito Calificado por este organismo de control.

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- Se registra sobre la base de emisión de facturas a los Clientes.

GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.- Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan resultados del año. Los costos de mejoras de importancia, se considera como adiciones a los activos fijos pertinentes.

PLAN DE CUENTAS: El Plan de Cuentas y sus Códigos revelan los movimientos de todas y cada una de las transacciones, con un ordenamiento de liquidez en el Activo, Pasivo y Patrimonio.

PROCESO CICLO CONTABLE.- Análisis; Registro; Control; Información; e, Interpretación.

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES.- Documentación sustentadora original; La cuantificación monetaria; Reconocimiento de las transacciones; Cumplimiento de las disposiciones: administrativas, tributarias y otras legales; y, Partida doble.

DIARIZACIÓN Y MAYORIZACIÓN.- Resumen de las transacciones; Clasificación de las cuentas y terminología uniforme; Costo histórico; y, Consistencia.

MONEDA UTILIZADA.- Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

Ing. Felipe Rodas Zamora.
GERENTE GENERAL

CPA Henry Murillo
CONTADOR

COMENTARIO SOBRE ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA FECHA DEL DICTAMEN DEL AUDITOR, CON EFECTO SIGNIFICATIVO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Administración revela "no han ocurrido eventos que pudieran afectar a los Estados Financieros", desde la fecha de cierre del ejercicio económico hasta la fecha de nuestro dictamen.

CONSULTORES
AUDITORES
INDEPENDIENTES

OPINION DEL CONTROL INTERNO.

PARA: LOS ACCIONISTAS DE INCOARENAMAR S.A.

Efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las NIAA's. Dichos estudios y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de INCOARENAMAR S.A.

La administración de INCOARENAMAR S.A., es la única responsable por el diseño y preparación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno y los costos correspondientes. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema.

Basados en nuestra revisión hemos concluido que se debe continuar cumpliendo y de ser posible mejorar el sistema de control interno, las mismas que están incluidas en un informe especial. Dichas recomendaciones no incluyen todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado podría haber revelado, sino aquellas áreas que requieren mejoramiento potencial y que llamaron nuestra atención durante las visitas practicadas y que deben continuarse cumpliendo.

La capacitación sobre las Normas Internacionales de Información financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's, las mismas que fueron implementadas conforme detalla la Superintendencia de Compañías en su Resolución N° 8.G.DSC. Transcribimos lo pertinente:

"ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2012.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de Accionistas o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

(a). Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.

(b). Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2012 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

(c). Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2012 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (Accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2012 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de Accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2012 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2012, 2011 y 2012, respectivamente."

Cuenca, a 12 de septiembre de 2013

Consulfinco C. L.

CONSULFINCO CIA. LTDA.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
Externas No. RNAE 855

Darwin Jaramillo Granda, MBA
Representante Legal
Registró en la Superintendencia
de Compañías No. RNAE 791

CONSULTORES
AUDITORES
INDEPENDIENTES

INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

De acuerdo con la Resolución SRI N° 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, al 31 De diciembre de 2012, será presentado por separado hasta 31 de julio del 2011, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente la provisión del impuesto a la renta presentada en los estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria.