

INCORVALDI S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América).

A.- INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

INCORVALDI S.A., fue constituida el 29 de Septiembre de 2006, mediante escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil el 23 octubre de 2006.

El objetivo social de la compañía es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseño, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras; obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, Telefónicas, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles entre otras.

B.- BASES PARA ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de la compañía son preparados de conformidad con las NIIF. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la NIIF 1

1.- Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico.

2.- Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso legal y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera". Para INCORVALDI S.A.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

3.- Uso de Estimados y Juicios

La preparación de los estados financieros están de acuerdo a lo previsto en las NIIF la administración ha tomado en cuenta las recomendaciones antes mencionadas para evitar que afecten a las políticas de contabilidad.

Cabe destacar que las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base continua.

La interpretación de registro es de acuerdo a lo establecido en las nuevas reformas de ley por lo tanto la información presentada está de acuerdo a las normas vigentes.

4.- Normas Nuevas Aplicadas.

Las Normas que se describieron en las notas anteriores eran revisadas para su aplicación en este periodo transcurrido de acuerdo con la información que se obtuvo se llega a determinar que muchas de las normas que se llegó a revisar no se aplica ya que la información de la empresa es pequeña, y muchas de ellas solo quedaron para posibilidad de aplicación.

- NIIF 9 Instrumentos financieros
- NIIF 13 Medición del valor razonable

La Administración de la Compañía determinó que estas normas no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

a.- NIIF 9: Instrumentos Financieros

Los activos financieros son clasificados y medidos sobre la base del modelo del negocio en el cual son mantenidos y las características de sus flujos de caja contractuales. Diferenciados de las obligaciones financiera de la compañía,

El IASB actualmente tiene aprobado el proyecto su aplicación empezará el 1 de enero del 2018, basadas en principios y no en reglas de acuerdo a la NIC 39 sus tres fases están establecidas para su aplicación, por lo tanto la empresa solo revisa esta NIIF.

b.- NIIF 13: Medición del Valor Razonable

NIIF 13 proporciona una fuente única de orientación sobre como el valor razonable es medido, y remplace la guía de medición del valor razonable que es actualmente disperso a través de las NIIF. Sujeto a excepciones limitadas, NIIF 13 es aplicada cuando la medición

o revelación del valor razonable es requerido o permitido por otras NIIFs. NIIF 13 es efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2013 con adopción temprana permitida.

C.- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

La empresa mantiene sus políticas contables de forma consistente, la información de este periodo sufrió una variación con relación al otro pero este no afecta de forma significativa ya que la empresa afronto de forma oportuna, y efectiva esta variación.

Se tomará énfasis en las situaciones y cuentas que han sufrido variación en este periodo.

1.- Instrumentos Financieros

a.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Compuesto por los saldos de cajas chicas y las cuentas bancarias de la empresa, las tres cuentas bancarias que dispone la empresa son cuentas corrientes y una de ahorros.

b.- Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

c.- Cuentas por Cobrar.

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las partidas por cobrar se componen de clientes locales y otras cuentas por cobrar, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

d.- Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la



transacción en la que la Compañía se hace parte las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar.

2.- Capital Social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitida por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

El capital social no ha tenido ninguna modificación por lo tanto se mantiene su valor

3.- Proyecto de Construcción en Proceso

"Las existencia de terreno y construcciones en curso se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un Proyecto de Construcción.

Es política de la Compañía diferir los costos de los proyectos cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren al Estado de Resultados Integrales en base al reconocimiento de los ingresos."

4.- Propiedad y Equipos

a.- Reconocimiento y Medición

"Las partidas de propiedad y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de los terrenos fue determinado con base al valor razonable; la Compañía eligió utilizar la exención opcional para utilizar el valor razonable como costo atribuido.

Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan."

b.- Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

c.- Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula por el método de línea recta, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo. Por la naturaleza de los activos, y al ser la planta personalizada para las líneas de producción de la compañía, no se estima recuperar valores al fin de la vida útil de los activos, por lo tanto no se ha definido valores residuales. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta considerando la vida útil estimada para cada componente de las propiedades y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

- Vida Útil Equipo de Oficina 10 años
- Muebles y Enseres 10 años
- Equipo de Computación 3 años

5.- Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido activo, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de

descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

6.- Beneficios a Empleados

a.- Beneficios por Terminación.

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados, durante el año 2016 si se realizó pagos por este concepto.

b.- Beneficios a Corto Plazo.

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

c.- Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y costos de Contratos de Construcción

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

De acuerdo a la NIC 11, cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto.

En el caso de contratos a precio fijo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se den las siguientes condiciones:

- 1) los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad;
- 2) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato
- 3) tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del periodo sobre el que se informa, pueden ser medidos con fiabilidad; y
- 4) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos con fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecución del grado de realización en que se encuentre, con lo que se revelará el importe de los ingresos de actividades ordinarias, de los gastos y de las ganancias que pueden ser atribuidas a la porción del contrato ya ejecutado.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad:

- 1) los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato; y
- 2) los costos del contrato deben reconocerse como gastos del periodo en que se incurren

Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto.

7.- Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la



adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

a.- Impuestos

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

b.- Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

c.- Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en los estados de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por

autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

d.- Exposición Tributaria

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el periodo en que se determinen.

8.- Cambios de políticas y estimaciones contables

Para los años 2018 y 2019 no se modifica las políticas, pero se toma en cuenta varios reglamentos que se aprobarán a futuro que pueden modificar las políticas contables.

D.- DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos en la determinación de los valores razonables.

1.- Cuentas por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés contractual a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento.

2.- Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados por obligaciones financieras se aproximan a su valor razonable con base a que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable.

E.- MOVIMIENTO DEL PERIODO

1.- Activo

a.- Cuentas por Cobrar

Para Incorvaldi S.A. su cuentas por cobrar clientes relacionados, se dan por las ventas de las casas 1-2- y 7 del proyecto Brisas del Norte I y el Departamento 101 del proyecto KARINA II mientras que las demás cuentas son anticipos a subcontratistas para la realización de trabajos en el proyecto antes mencionado, otras cuentas por cobrar corresponde a cobro a empleados por prestamos.

2.- Proyecto de Construcción

a.- Inventario en Proceso

El Proyecto BRISAS DEL NORTE I empieza a finales del 2018 continuando todo el periodo 2019, este es el proyecto en curso que la empresa al momento realiza, en este valor se encuentra incluido el terreno y demás valores necesarios para la adquisición del mismo así como otros valores necesarios.

El proyecto en curso brisas del norte i se termino a fines del año 2019 e inmediatamente se da inicio al nuevo proyecto denominado BRISAS DEL NORTE II espera terminar hasta mediados del año del 2020

b.- Inventario en Proceso transferencia

Se transfiere el inventario en proceso al costo del proyecto por liquidación del mismo quedando las 7 casas en inventarios netos.

c.- Propiedad y Equipos

La compañía no realiza la depreciación dentro de este periodo hasta que la Junta General de accionistas tome otras resoluciones en cuanto a sus activos depreciables en las políticas contables por lo que se encuentra en orden y no habido modificaciones.

Se deja aclarado que para equipos de computo su valor de depreciación llego a término por lo tanto queda el valor residual.

3.- Pasivo

a.- Beneficios a Empleados

1) Beneficios a Corto Plazo.

Las obligaciones a los empleados fueron pagados a tiempo de acuerdo a las disposiciones del Ministerio de Trabajo, con respecto a las vacaciones del personal de igual forma que el periodo anterior fueron tomadas este periodo que paso.

2) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y costos de Contratos de Construcción

Los ingresos del periodo corresponden a la venta de los tres departamentos, con su respectivo compromiso de compraventa en donde se establece los parámetros de compraventa l

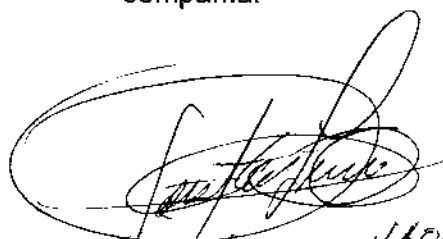
4.- Patrimonio

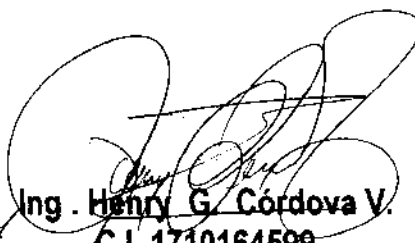
a.- Utilidad del Ejercicio

La utilidad obtenida en este periodo se deriva de la venta de las tres casas y un departamento del KARINA II por lo que se observa un mejoramiento de las actividades de la empresa, la utilidad después de impuestos se trasladara a reserva facultativa para fortalecimiento del capital

5.- Ingresos Ordinarios

Se realizó la venta de acuerdo a lo establecido en el compromiso de compra venta de las casas del proyecto Brisas del Norte I siendo este su única fuente de ingresos para la compañía.


C.I. # 0300 460854001
CONTADOR


Ing. Henry G. Córdova V.
C.I. 1710164599
GERENTE GENERAL