



Sra. Mary Anchundia Reyes

R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
INCOTECA CÍA. LTDA.**

POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2011

**ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC – RNAE No. 626**



R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, 29 de Mayo de 2012

A los Socios de:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA. LTDA.

He auditado el Balance General de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA. LTDA.**, al 31 de Diciembre de 2011, y los correspondientes Estados de Resultados, Estado de Evolución de Patrimonio y de Flujo de Efectivos por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley que se describen en la Nota 2 literal a), y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad del Auditor.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en la Auditoría realizada. La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base razonable para mi opinión calificada de auditoría.

Énfasis en Asuntos.

La Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA. LTDA.** Dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, procede a convocar a Junta General Universal de Socios en la cual autorizan el proceso de implementación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES), y el año de transición es el 2011.

Con fecha 22 de Noviembre del 2011, se convoca a Junta General Extraordinaria de Socios en la cual resuelven aprobar el Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF PARA PYMES). Y se encuentra en el proceso de análisis de las variaciones que se reflejarán en los ajustes de la Conciliación del Patrimonio Neto bajo NEC al Patrimonio bajo NIIF.

Con fecha 26 de Diciembre del 2011, la Compañía procede a la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financieras a la Superintendencia de Compañías.

Opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA. LTDA.**, al 31 de Diciembre de 2011, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.



ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	Dic-31	Dic-31
		2010	2011
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	3.457,61	75.351,77
Inversiones Temporales		4.726,95	4.726,95
Cuentas por Cobrar Clientes	4	387.613,52	954.933,31
Cuentas por Cobrar Empleados		447,60	625,00
Otras Cuentas por Cobrar	5	-	244.110,73
Impuestos Pagados por Anticipado	6	804,79	8.378,62
Anticipos a Contratistas	7	11.640,00	62.288,26
Inventarios	8	49.277,55	2.280.989,63
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		457.968,02	3.631.404,27
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	9		
Terrenos		11.440,00	11.440,00
Edificios		96.164,96	120.611,30
Maquinarias y Equipos		277.928,74	348.680,28
Muebles y Equipos de Oficina		9.553,62	10.066,65
Vehículos		63.571,43	44.633,93
Equipos de Computación		6.986,41	8.378,20
Otros Activos Fijos		59.953,95	71.563,53
TOTAL COSTO		525.599,11	615.373,89
(-) Depreciación Acumulada		(336.904,49)	(311.248,57)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		188.694,62	304.125,32
TOTAL DE ACTIVO		646.662,64	3.935.529,59

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2010</u>	<u>Dic-31 2011</u>
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar a Proveedores	10	26.235,14	71.880,40
Cuentas por Pagar	11	-	167.973,78
Otras Cuentas por Pagar	12	-	973.215,40
Impuestos por Pagar	13	10.780,30	3.930,47
Provisiones Por Pagar	14	5.108,86	6.105,93
Obligaciones Bancarias por Pagar	15	57.366,44	1.233.952,96
TOTAL PASIVO CORRIENTE		99.490,74	2.457.058,94
 PASIVO NO CORRIENTE	 16		
Anticipos de Clientes		-	448.392,86
Obligaciones Bancarias por Pagar a L/P		133.736,86	606.026,88
Préstamos de Socios		190.117,21	190.117,21
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		323.854,07	1.244.536,95
 TOTAL PASIVO		 423.344,81	 3.701.595,89
 <u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	17	405,00	405,00
Reserva Legal		179,59	179,59
Reserva de Capital		84.305,25	84.305,25
Utilidades Acumuladas		131.662,40	138.427,99
Utilidad del Ejercicio		6.765,59	10.615,87
TOTAL PATRIMONIO		223.317,83	233.933,70
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		 646.662,64	 3.935.529,59

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2010	Dic-31 2011
INGRESOS		
INGRESOS NETOS	225.982,98	1.278.301,92
COSTO DE VENTAS	(39.246,12)	(949.157,48)
UTILIDAD BRUTA	186.736,86	329.144,44
 (-) GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos Operacionales	(93.484,04)	(114.861,88)
Gastos de Administración	(79.137,82)	(99.165,10)
Gastos Financieros	(3.502,31)	(98.684,23)
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	10.612,69	16.433,23
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E I.R.	10.612,69	16.433,23
(-) 15% Participación Trabajadores	(1.591,90)	(2.464,98)
Utilidad Después de Part. Trabajadores	9.020,79	13.968,25
(-) 24% Impuesto a la Renta	(2.255,20)	(3.352,38)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	6.765,59	10.615,87

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDADES ACUMULADAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2011	405,00	179,59	84.305,25	131.662,40	6.765,59	223.317,83
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
TRANSFERENCIA DE LA UTILIDAD DEL 2010	-	-	-	6.765,59	(6.765,59)	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	-	-	-	10.615,87	10.615,87
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	405,00	179,59	84.305,25	138.427,99	10.615,87	233.933,70

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en Dólares Americanos)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad del Ejercicio

10.615,87

Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:

Depreciaciones

(25.655,92)

Variación en los Activos (Aumento), o Disminución

Cuentas por Cobrar Clientes

(567.319,79)

Cuentas por Cobrar Empleados

(177,40)

Otras Cuentas por Cobrar

(244.110,73)

Impuestos Pagados por Anticipado

(7.573,83)

Anticipos a Contratistas

(50.648,26)

Inventarios

(2.231.712,08)

Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)

Cuentas por Pagar a Proveedores

45.645,26

Cuentas por Pagar

167.973,78

Otras Cuentas por Pagar

973.215,40

Impuestos por Pagar

(6.849,83)

Provisiones por Pagar

997,07

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(1.935.600,46)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisiciones de Activos Fijos

(108.712,28)

Baja de Activos Fijos

18.937,50

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

(89.774,78)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Cobros y Pagos por Instrumentos de Pasivos Financieros

Aumento de Anticipos de Clientes

448.392,86

Aumento en Obligaciones Bancarias por Pagar

1.648.876,54

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

2.097.269,40

AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:

AUMENTO DEL EFECTIVO

71.894,16

EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO

3.457,61

EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO

75.351,77

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTEC A CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2011

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTEC A CÍA. LTDA.**, fue constituida en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública ante la Notaría Primera del cantón Manta el 04 de Junio de 1995, y aprobado por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 95.4.2.1.0140 el 27 de Julio de 1995 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Manta bajo el número 514 y anotado en el Repertorio General tomo número 1209 el 04 de Agosto de 1995. Cuenta con Expediente No. 35386 de la Superintendencia de Compañías.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Av. 7 y Calle 11 y 12 del cantón Manta, y su No. de RUC es 1390144330001.

El objeto social de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTEC A CÍA. LTDA.**, es Construcción de viviendas, de forma tal que no se afecte al entorno.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

a. Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

El Sistema Contable actual que posee la Compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente

b. Disponibilidades.-

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tiene una disponibilidad inmediata.

c. Reconocimiento de Ingresos.-

La Compañía reconoce ingresos por construcción de viviendas, cuando es efectuada la transferencia del bien al cliente por fases o en la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del bien.

d. Uso de Estimaciones.-

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador, requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los Estados Financieros, y para efectuar las revelaciones que se requieran presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir en su efecto final.

*La Gerencia de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA. LTDA.**, considera que las estimaciones y supuestos utilizados en los Estados Financieros correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2011 fueron adecuados a las circunstancias presentadas en el giro del negocio.*



INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

Los saldos contables a Diciembre 31 de 2011 son como sigue:

DETALLE	VALORES	
Caja General		2.809,00
Caja	2.809,00	
Bancos		72.542,77
Banco del Pacífico	33.500,32	
Banco Pichincha	25.970,64	
Banco de Machala	13.071,81	
TOTAL		75.351,77

El efectivo y Equivalentes de Efectivo comprenden efectivos en caja, depósitos en bancos en cuentas corrientes que la compañía mantiene con distintas instituciones financieras del ámbito local.

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2011 el valor de Cuentas por Cobrar Clientes es:

DETALLE	VALORES	
Clientes		954.933,31
Clientes por terreno, viviendas y servicios (a)	880.509,68	
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	74.423,63	
TOTAL		954.933,31

- a) Se refieren a valores registrados por los contratos de promesa de compra venta que la compañía efectuó con sus clientes por la adquisición de viviendas, según políticas de venta establecidas para tal efecto.
- b) Se refiere a valores por cobrar a compañías relacionadas, que son liquidados de acuerdo a lo convenido con la administración de la compañía.



5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

Se refiere a las cuentas que se indican a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras Cuentas por Cobrar	244.110,73
TOTAL	244.110,73

Corresponde a valores pendientes por recuperar de años anteriores, las mismas que están siendo analizadas por la administración para determinar la posibilidad de cobrabilidad o incobrabilidad de las mismas.

6. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.-

El desglose de los Impuestos Pagados por Anticipado es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Retención en la Fuente	5.609,50
Crédito Tributario I.R.	2.769,12
TOTAL	8.378,62

Lo conforman valores retenidos a la compañía por concepto de Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y créditos tributarios de impuestos fiscales, estos a su vez serán utilizados como crédito tributario y crédito fiscal en el pago del Impuesto a la Renta anual.

W

7. ANTICIPOS A CONTRATISTAS.-

Los Anticipos a Contratistas, por clasificación principal, se refieren a:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos a Contratistas	62.288,26
TOTAL	62.288,26

Corresponden a anticipos entregados a contratistas como: carpinteros, gasfiteros, electricistas y otros, los cuales son liquidados en el momento de la entrega del servicio.

8. INVENTARIOS.-

La cuenta Inventarios a Diciembre 31 de 2011 contiene el siguiente saldo contable:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Terrenos No Urbanizados	204.408,00
Terrenos Urbanizados	27.355,69
Viviendas	1.458.136,40
Viviendas en Construcción	409.565,73
Inventario de Materiales en Construcción	176.283,04
Inventario de Suministros y Materiales	5.240,77
TOTAL	2.280.989,63

Los rubros que constituyen el inventario de la compañía **INCOTECA S.A** quedan identificados como terrenos, Bienes Inmuebles, Materiales de Construcción, suministros y materiales

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

El valor de las Propiedades, Planta y Equipo y la Depreciación Acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro, mientras que los desembolsos menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren, los mismos que se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

El método de depreciación utilizado es el de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigente en el país.

Las Propiedades, Planta y Equipo que la empresa mantiene a Diciembre 31 de 2011 para el cumplimiento de su actividad, son los siguientes:

V

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo que ha tenido durante el año 2011).

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECIA CIA. LTDA.
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresado en Dólares Americanos)					
Descripción	Saldo al 31/12/10	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo al 31/12/11	% DEPREC.
<u>COSTO</u>					
<u>NO DEPRECIABLES</u>					
Terrenos	11.440,00	-	-	11.440,00	
<u>DEPRECIABLES</u>					
Edificios	96.164,96	24.446,34	-	120.611,30	5
Maquinarias y Equipos	277.928,74	70.751,54	-	348.680,28	10
Muebles y Equipos de Oficina	9.553,62	513,03		10.066,65	10
Vehículos	63.571,43	-	18.937,50	44.633,93	20
Equipos de Computación	6.986,41	1.391,79	-	8.378,20	33
Otros Activos Fijos	59.953,95	11.609,58	-	71.563,53	10
SUBTOTAL	525.599,11	108.712,28	18.937,50	615.373,89	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(336.904,49)	(31.003,25)	(56.659,17)	(311.248,57)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	188.694,62	77.709,03	(37.721,67)	304.125,32	

W

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES.-

Al 31 de Diciembre de 2011, las Cuentas por Pagar Proveedores lo conforma la siguiente cuenta:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Proveedores	71.880,40
TOTAL	71.880,40

Constituyen valores pendientes de cancelación a varios proveedores Locales por la adquisición de materiales, suministros, insumos y servicios, utilizados en la actividad operativa del negocio y que son cancelados de acuerdo al crédito concedido.

11. CUENTAS POR PAGAR.-

A Diciembre 31 de 2011 el saldo de Cuentas por Pagar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Pagar Contratistas	92.152,94
Cuentas por Pagar Varias	75.820,84
TOTAL	167.973,78

Corresponde a rubros pendientes por liquidar de años anteriores y del presente año, con contratistas y terceros, resultado de transacciones operacionales realizados por la compañía.



12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

El valor de Otras Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre de 2011 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cientes Bono BEV (a)	875.000,00
Sra. Nubia Zambrano	98.215,40
TOTAL	973.215,40

- a) Comprende a valores de Bonos de la Vivienda otorgados por el Estado y recibidos de los clientes por concepto de entrada para la compra de las viviendas.
- b) Constituye préstamo de capital de trabajo, adquirido para la ejecución de inversiones en construcción de viviendas.

13. IMPUESTOS POR PAGAR.-

A Diciembre 31 de 2011, se presentan los siguientes saldos:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Impuesto a la Renta (a)	3.352,38
Otros Impuestos por Pagar	578,09
TOTAL	3.930,47

- a) La compañía provisiono los valores correspondientes para el pago del Impuesto a la Renta, calculado mediante la tasa de impuesto (24%) aplicable a las utilidades gravables.

14. PROVISIONES POR PAGAR.-

Representa aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus trabajadores a cambio de sus servicios prestados al 31 de Diciembre de 2011. Los cuales se detallan a continuación:

DETALLE	VALORES
Fondos de Reserva	292,07
Préstamo IESS	235,58
IESS	1.487,68
Décimo Tercer Sueldo	326,62
Décimo Cuarto Sueldo	1.299,00
Utilidad 15% Trabajadores a)	2.464,98
TOTALES	6.105,93

- a) Valor correspondiente a la Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del ejercicio.

15. OBLIGACIONES BANCARIAS POR PAGAR.-

Al 31 de Diciembre de 2011, el saldo contable de las Obligaciones Bancarias por Pagar está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (a)	1.224.868,37
Banco Pichincha (b)	9.084,59
TOTAL	1.233.952,96

- a) Prestamos al Banco de la Vivienda con un interés del 4.89% a 28 meses plazo y;
- b) Préstamo al Banco Pichincha con un interés del 11.82% a 5 años plazo.

Y

16. PASIVO NO CORRIENTE.-

Al 31 de Diciembre de 2011, el saldo contable del grupo Pasivo No Corriente es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes (a)	448.392,86
Obligaciones Bancarias a L/P (b)	606.026,88
Préstamos a Socios (c)	190.117,21
TOTAL	1.244.536,95

- a) Corresponde a anticipos recibidos por los clientes para futura compra de viviendas y que son devengados en el momento de la finalización del contrato según políticas crediticias de la compañía.
- b) Contiene valores a Largo plazo de Obligaciones Financieras con los Banco Pichincha y Banco Ecuatoriano de la Vivienda
- c) Representa préstamo a Socio para capital de trabajo, el mismo que según información de la administración no generara intereses futuros.

17. CAPITAL SOCIAL.-

A Diciembre 31 de 2011 el Capital Social de la Compañía está conformado por 405,00 participaciones, cuyo valor nominal es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

SOCIOS	%	VALOR TOTAL USD
Zambrano Cedeño Jorge	90,00	364,50
Suarez Ana Maria	10,00	40,50
TOTAL	100,00	405,00

18. IMPUESTOS FISCALES.-

La Compañía durante el ejercicio económico auditado, ha cumplido de manera oportuna con sus obligaciones tributarias al Servicio de Rentas Internas, las mismas que comprenden: Impuesto al Valor Agregado (IVA), Retenciones en la Fuente y el 24% de Impuesto a la Renta.

19. EVENTOS SUBSECUENTES.-

*La Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA. LTDA.**, se encuentra en el proceso de implementación de las medidas que fueron identificadas y analizadas para adaptar los cambios a la estructura organizativa de la Compañía y poder efectuar los ajustes resultantes del proceso de cambio de NEC a NIIF, Y poder cumplir con la entrega a la Superintendencia de Compañías de la Conciliación del Patrimonio Neto reportado bajo NEC, al Patrimonio bajo NIIF.*

Además se encuentra en la fase del levantamiento de Políticas Contables bajo NIIF, que utilizará para identificar las diferencias fundamentales de principios contables en áreas claves, con la finalidad de estar en concordancia con lo determinado por las Normas Internacionales de Información Financieras.

En conclusión y a la fecha de emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

