

A. DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

Manta, Ecuador

Opinión:

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en US-Dólares).
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión:

3. He llevado a cabo la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad con relación con esas normas se detalla más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de la entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y he cumplido mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido constituye una base suficiente y apropiada para mi opinión.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto.
5. Además, en mi opinión, basándome en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.** ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

(Firma)

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. También le he proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.

06 de abril de 2019
Manta, Ecuador


Katerine Villafuerte
Superintendencia de Compañías, Seguros y
Valores
RNAE-1



B. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTEGA CIALTOA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	NOTAS	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	4	0.00	10,527.95
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	5	2,810.34	9,932.84
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	6.1	41,694.21	133,215.44
INVENTARIO	8	759,000.71	695,257.25
PAGOS ANTICIPADOS	7	15,736.46	11,388.43
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	18,534.13	71,874.48
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		817,675.25	895,395.39
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	9	351,824.30	351,134.20
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		351,824.30	351,134.20
TOTAL ACTIVOS		1,219,499.55	1,244,529.59
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	662,400.26	605,166.13
OBLIGACIONES FINANCIERAS	11	0.00	69,066.26
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:	12	10,825.30	27,748.08
ANTICIPO DE CLIENTES	13	252,971.58	85,751.25
OTROS PASIVOS CORRIENTES		51,741.85	67,560.34
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,017,939.00	1,055,741.06
PASIVOS NO CORRIENTES:			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES	14	46,554.75	46,554.75
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		46,554.75	46,554.75
TOTAL PASIVOS		1,064,493.75	1,102,295.81
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	15	64,711.00	64,711.00
RESERVAS		4,700.30	4,277.62
RESULTADOS ACUMULADOS	16	41,542.56	38,357.05
RESULTADO DEL EJERCICIO	16	3,800.55	13,485.51
PATRIMONIO		114,754.41	116,831.18
PASIVO Y PATRIMONIO		1,219,499.55	1,244,529.59



C. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECACIALTDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31/12/2018

	NOTAS	2018	2017
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	16	1,038,015	1,588,890
OTROS INGRESOS		11,386	8,853
TOTAL INGRESOS		1,049,401	1,597,743
COSTO Y GASTOS			
COSTO DE VENTA	16	779,137	1,245,237
GASTOS DE VENTA	17	121,203	151,838
GASTOS ADMINISTRATIVOS	17	138,463	178,622
GASTOS FINANCIEROS	17	763	1,050
TOTAL COSTOS Y GASTOS		1,039,566	1,576,747
UTILIDAD(PÉRDIDA)ANTES DE IMPUESTO		8,835	21,000



D. ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTEGA CIA. LTDA. ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO AL 31/12/2018

	Capital Social	Reservas	Resultados acumulados		Total Patrimonio
		Legal	Generales Acumuladas	Generales del Ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	94.711	4.278	28.387	13.488	130.864
Ajustes años anteriores	-	-	-	-	-
Saldo al inicio modificados	94.711	4.278	28.387	13.488	130.864
Reserva Legal	-	423	-	-	423
Resultados Acumulados	-	-	13.488	-13.488	0
Resultado integral del año	-	-	-	3.803	3.803
Saldo al 31 de diciembre de 2018	94.711	4.701	41.875	3.803	145.090



E. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECACIALTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES	0.785
E IMPUESTO A LA RENTA	
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-1.488
Ajustes por gasto por impuesto a la Renta	-4.090
Otros (ajustes) por partidas distintas al efectivo	0
	<u>-5.581</u>
Cambios de activos y pasivos	
documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	7.252
otras cuentas por cobrar relacionados	91.631
inventario	-112.500
Otros Activos (activos por impuesto corrientes)	53.440
Otros activos (pagos anticipados)	-34.348
cuentas y documentos por pagar	-120.709
otras obligaciones corrientes	-17.423
anticipo clientes	157.210
otros pasivos corrientes	23.752
	<u>55.022</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en)	
actividades de operación:	50.247
<u>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</u>	
propiedad planta y equipo	-630
	<u>-630</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	-630
<u>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</u>	
obligaciones financieras	-60.065
Disminución de utilidades de ejercicios años anteriores	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-60.065</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>-10.528</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>10.528</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>0</u>



F. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCÓTECA CIA. LTDA.

La Compañía se constituyó el 04 de julio de 1995 en la ciudad de Monto y fue aprobada por el señor Intendente de Compañías el 04 de agosto del mismo año mediante resolución No. 93.1.1.3.017.

Las actividades principales se constituyen en: la construcción de viviendas, edificios, casas o partes de edificios, venta de materiales de construcción, fabricación de bloques y adoquines de cemento.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2018). Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros, constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía y los saños en instituciones financieras en cuentas corrientes.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por la construcción de la vivienda, venta de materiales de construcción.

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago de construcción de viviendas o materiales de construcción y no devengan intereses.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Inventarios: Productos terminados registran la acumulación de los valores incurridos en la adquisición de materiales de construcción, construcción de viviendas, una vez que están disponibles para la venta.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es el costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos si incurren en ellas, mientras las mejoras que alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de propiedades y equipos es como sigue:

ACTIVO	AÑOS
Edificio	20
Instalaciones	10
Muebles, enseres y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Anticipos de clientes: Se registran en el pasivo diferido hasta el reconocimiento de la venta.

Ingresos: Se origina por la venta de construcción de viviendas, materiales de construcción. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura. El método de contabilización es el devengado.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de la vivienda o de los materiales de construcción.

Costos y gastos: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.



3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valoración 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, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Bancos locales	4.1	-	10.528
		-	10.528

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle por cuentas por cobrar es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	5.1	3.611	9.803
Otras cuentas por cobrar relacionadas:		41.884	133.315
		44.295	143.118

5.1 Al 31 de diciembre de 2018, la empresa mantiene cuentas por cobrar relacionadas de USD\$41.884 con Feruzam Cia. Ltda. Correspondiente al 25% de la totalidad de la cartera.



6. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de 2018 el inventario asciende a US\$769.091. A continuación, el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Inventario Materia prima Nacional	-	48.823
Inventario Termino Barbasquito	491.008	601.790
Inventario Construcción Proyecto Mónaco	285.898	-
Inventario Materiales de Construcción	2.185	5.794
	<u>769.091</u>	<u>656.397</u>

7. PAGOS ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre de 2018 los pagos anticipados ascienden a US\$35.736. A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Anticipo a Proveedores	27.119	11.366
Anticipo contratista Mónaco	6.460	-
Otras cuentas por cobrar anticipadas	2.157	-
	<u>35.736</u>	<u>11.366</u>

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de 2018 los activos por impuestos corrientes ascienden a US\$22.588. A continuación, el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Retenciones en la fuente	0	781
Crédito tributario	7.370	71.190
Anticipo de impuesto a la renta	9.850	-
Saldo a favor duplicidad débito SR	1.314	-
	<u>18.534</u>	<u>71.971</u>



9. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Activos	Terreno	Edificio	Muebles y Equipo	Deposiciones	Equipo de computación	Deposiciones y Requisitos	Amortizado	Total (Suma)
Costo								
Saldo al 01-01-2017	127.322	133.740	15.100	48.400	11.000	49.150	52.050	396.712
Adiciones								
Retiros			600					600
Saldo al 01-01-2018	127.322	133.740	14.500	48.400	11.000	49.150	52.050	396.562
Saldo al 31-12-2018	127.322	133.740	14.500	48.400	11.000	49.150	52.050	396.562
Valor de depreciación acumulada								
Saldo al 01-01-2017		24.075	1.500	40.400	5.100	25.000	25.000	115.075
Adiciones								
Saldo al 01-01-2018		24.075	1.500	40.400	5.100	25.000	25.000	115.075
Retiros								
Saldo al 31-12-2018		24.075	1.500	40.400	5.100	25.000	25.000	115.075
Saldo al 31-12-2018	127.322	109.665	13.000	8.000	5.900	24.150	27.050	286.087

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2018 las cuentas y documentos por pagar, se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Cuentas y documentos por pagar	882.401	805.159
	882.401	805.159

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre de 2018 las obligaciones con instituciones financieras, se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Obligaciones financieras	-	68.065
	-	68.065



12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuestos Por Liquidar (SRI)	2.285	10.953
Sueldo Por Pagar	3.175	4.993
Décimo Tercer Sueldo Por Pagar	396	483
Décimo Cuarto Sueldo Por Pagar	1.586	1.875
Vacaciones Por Pagar	677	3.632
Participac. 15% Utilidad	1488	4.439
IESS Por Pagar	1.028	1.201
Prestamos al IESS por pagar	412	649
Fondos de Reserva por pagar	-	150
	<u>10.325</u>	<u>27.748</u>

13. ANTICIPO CLIENTES:

Al 31 de diciembre de 2018 los anticipos clientes, se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Anticipo de clientes	<u>252.872</u>	<u>85.781</u>
	<u>252.872</u>	<u>85.781</u>

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 las cuentas y documentos por pagar no corrientes, se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Cuentas y documentos por pagar no corrientes	<u>45.955</u>	<u>45.955</u>
	<u>45.955</u>	<u>45.955</u>

15. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 54.711 participaciones por 3 accionistas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Zambrano Suarez Ricardo	20%	28.237
Zambrano Suarez Kadir	20%	28.237
Zambrano Suarez Yorgo	25%	28.237



Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: El saldo se conforma de las transferencias de las utilidades líquidas luego del pago de impuestos y transferencias a la Reserva legal, esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados: El saldo de estas cuentas está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Capital Suscrito	84.711	84.711
Reserva legal	4.700	4.278
Ganancias Acumuladas	41.843	61.843
Resultado del ejercicio	3.803	13.488
	<u>135.057</u>	<u>164.320</u>

16. VENTAS / COSTO DE VENTA:

Al 2018, corresponde a la venta y el costo de venta de la construcción de viviendas y ventas de materiales de construcción, que detallo a continuación:

	Venta	Costo de venta
Ingresos ordinarios	1.049.401	779.127
	<u>1.049.401</u>	<u>779.127</u>

17. GASTOS:

Al 31 de diciembre de 2018 los gastos administrativos, ventas, financieros y otros gastos ascienden a US\$260.488. A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Gastos de venta	121.383	151.539
Gastos administrativos	138.462	176.822
Gastos financieros	763	1.050
	<u>260.608</u>	<u>329.411</u>

18. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.