
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

**Informe sobre el examen
de los estados financieros.**

**Año terminado al
31 de diciembre de 2019**

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

ÍNDICE

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	Página
A) Dictamen de los auditores independientes	3 – 5
B) Estado de situación financiera	6
C) Estado de resultados integrales	7
D) Estado de cambios en el patrimonio	8
E) Estado de flujos de efectivo	9
F) Notas a los estados financieros.	10-22

A. DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

Manta, Ecuador

Relación de los estados financieros que han sido auditados:

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 2019, 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).

Asuntos claves de la auditoría:

2. 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.
3. Además, en mi opinión, basándome en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la compañía **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 2019.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

4. 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.
5. 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.
6. 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:

7. 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.
8. 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.

Fundamentos de la opinión:

9. 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 (ESBA, 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 nuestra opinión.
10. El efectivo y equivalente de efectivo de la sociedad INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019 se encuentra reflejado contablemente por un valor de USD. 0,00, y según el detalle del Estado de Cuenta Bancario Banco del Pacifico con corte al 31 de diciembre del 2019, refleja un saldo de USD 423,75, y el Estado de Cuenta Bancario Banco del Pichincha con corte al 31 de diciembre del 2019, refleja un saldo de USD 481,00, la conciliación bancaria realizada refleja los saldos bancarios, sin embargo, contablemente por el sobregiro de los cheques girados y no cobrados no refleja correctamente dicho valor.
11. Al 31 de diciembre del 2019 la empresa registra contablemente en la cuenta de activo de Depreciación Acumulada de Propiedad Planta y Equipo un valor de USD. 411.905,48, igual valor que al 31 de diciembre del 2018, ya que la empresa no realiza ningún cálculo del valor a depreciar, por razones de no tener transparentado e inventariado las propiedades, plantas y equipos, lo cual genera debilidad en el control interno para los activos bajo custodia de la empresa, así como el desconocimiento del deterioro o ingresos de activos nuevos, como traslados o destrucción que necesitan informarse para el debido control y mantenimiento de propiedad, planta y equipo.
12. El saldo de Resultados Acumulados al 31 de diciembre del 2018 en libros contables asciende a USD. 45.854,75, no se ha evidenciado la distribución de dividendos, dicho valor se acumulará con la utilidad del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019.



13. La compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA. tiene como actividad principal la CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, debido a la naturaleza de su actividad la fecha en que la actividad de construcción comienza y la fecha en la que termina caen normalmente en diferentes periodos contables, se evidencio que las adquisiciones de bienes y servicios de proyectos que se encuentran aún por concluir se registran directamente a los costos de producción del periodo en curso sin provisionarlos. La NIC 11 estipula la forma de distribución de los ingresos ordinarios y los costos que cada uno de ellos genere, entre los ejercicios contables a lo largo de los cuales se ejecuta. en concordancia con la NIC 2 en relación a los inventarios indica la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos.
14. Al 31 de diciembre de 2019, los anticipos con la parte relacionada FERRUZAM CIA. LTDA. no se encuentran conciliadas o debidamente identificadas, presentado una inconsistencia de USD 52.338,01.
15. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para una opinión de auditoría con salvedades.

Opinión:

15. En mi opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, excepto por el ajuste que pudiera surgir de los hechos comentados en los párrafos 10,11,12, 13 y 14 sobre la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019, 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).

02 de marzo de 2020
Manta, Ecuador

Ing. Katerine Villafuerte Chila
Superintendencia de Compañías, Seguros
RNAE-1197



B. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECACIALTDA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	NOTAS	2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	4	0,00	0,00
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	5	1.850,00	2.610,74
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	5.1	161.864,06	41.664,21
INVENTARIO	6	1.279.023,52	769.090,71
PAGOS ANTICIPADOS	7	75.632,20	35.735,46
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	24.103,35	18.534,13
ACTIVOS DIFERIDOS	9	59.926,35	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.602.399,48	867.856,25
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	10	376.898,38	351.824,20
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		376.898,38	351.824,20
TOTAL ACTIVOS		1.979.297,86	1.219.480,45
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	11	1.009.705,93	774.172,11
OBLIGACIONES FINANCIERAS	12	509.926,35	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	13	27.996,39	10.325,20
ANTICIPO DE CLIENTES	14	241.253,40	252.971,58
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.788.882,07	1.037.468,89
PASIVOS NO CORRIENTES:			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES	16	46.954,75	46.954,75
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		46.954,75	46.954,75
TOTAL PASIVOS		1.835.836,82	1.084.423,64
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	15	84.711,00	84.711,00
RESERVAS		5.540,74	4.700,32
RESULTADOS ACUMULADOS	15	45.645,49	41.842,96
RESULTADO DEL EJERCICIO	15	7.563,81	3.802,53
PATRIMONIO		143.461,04	135.056,81
PASIVO Y PATRIMONIO		1.979.297,86	1.219.480,45



C. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA LTDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31/12/2019

	NOTAS	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>INGRESOS</u>			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	10	602.536,11	1.038.015,11
OTROS INGRESOS		14.434,57	11.385,73
TOTAL INGRESOS		616.970,68	1.049.400,84
<u>COSTO Y GASTOS</u>			
COSTO DE VENTA	17	346.387,34	779.126,55
GASTOS DE VENTA	18	102.210,23	121.263,08
GASTOS ADMINISTRATIVOS	10	146.088,83	138.462,29
GASTOS FINANCIEROS	20	6.359,23	762,69
TOTAL COSTOS Y GASTOS		601.045,63	1.039.614,62
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		15.925,05	9.786,22
15% UTILIDAD TRABAJADORES		2.388,76	1.467,93
Impuesto a la Renta		5.132,06	4.093,26
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.404,23	4.225,03



D. ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA.LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS DE PATRIMONIO
AL 31/12/2019

	Reservas				Resultados acumulados		Total Patrimonio
	Capital Social	Legal	Ganancias Acumuladas	Ganancia del Ejercicio			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	84.711,00	4.700,32	41.842,96	3.802,53			135.056,81
Ajustes años anteriores	0,00	0,00		0,00			0,00
Saldos al inicio modificados	84.711,00	4.700,32	41.842,96	3.802,53			135.056,81
Reserva Legal		840,42					840,42
Resultados Acumulados	0,00	0,00	3.802,53	-3.802,53			0,00
Resultado integral del año	0,00	0,00	0,00	7.563,81			7.563,81
Saldos al 31 de diciembre de 2019	84.711,00	5.540,74	45.645,49	7.563,81			143.461,04



E. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INGOTECA CIALTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<u>2019</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	15.925,05
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-2.388,76
Ajustes por gasto por impuesto a la Renta	-5.132,06
Otros (ajustes) por partidas distintas al efectivo	0,00
	<u>-7.520,82</u> ✓
Cambios de activos y pasivos	
documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	760,74 ✓
otras cuentas por cobrar relacionadas	-120.179,85 ✓
Inventario	-509.932,81 ✓
Otros Activos (activos por impuesto corrientes)	-5.569,22 ✓
Otros activos (pagos anticipados)	-39.895,74 ✓
Otros activos (diferidos)	-59.926,35 ✓
cuentas y documentos por pagar	235.533,82 ✓
otras obligaciones corrientes	17.671,19 ✓
anticipo clientes	-11.718,18 ✓
otros pasivos corrientes	0,00
	<u>-493.256,40</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>-484.852,17</u>
<u>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</u>	
propiedad planta y equipo	-25.074,18
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>-25.074,18</u>
<u>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</u>	
obligaciones financieras	509.926,35
Disminución de utilidades de ejercicios años anteriores	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>509.926,35</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>0,00</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>0,00</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>0,00</u>

