

INCOTECA CIA. LTDA. - INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en dólares americanos)

1. Identificación y Objeto de la Compañía

INCOTECA CIA. LTDA. - INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA, es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida mediante Testimonio de Escritura Pública de la Compañía **INCOTECA CIA.LTDA.**, otorgada en el Cantón Manta, ante el Notaría Aba. María Lina Cedeño Rivas, el 4 de julio de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil con el número quinientos catorce de fecha el 4 de Agosto de 1995.

La compañía tiene como objeto social las siguientes actividades: Construcción de viviendas, de forma tal que no se afecte al entorno.

2. Principales Principios y/o Criterios Contables Aplicados

2.1. Base de Presentación

Las políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la administración a través de Junta General Ordinaria y Universal de Socios celebrada el 15 de marzo de 2013.

2.3. Propiedad, Maquinaria y Equipos

Al 31 de diciembre de 2012, la Propiedad, Maquinaria y Equipos se registran al costo de adquisición. Las depreciaciones han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

	% Máximo Depreciación	
	2012	2011
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipos de Computación	33%	33%
Edificios	5%	5%
Maquinaria y Equipo	10%	10%
Vehículos	20%	20%
Otros	10%	10%

2.4. Provisión Beneficios Sociales

La compañía, aprovisionado los Beneficios Sociales que por ley le corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo

2.5 Impuesto a la Renta

La tarifa del impuesto a la renta que se encuentra vigente es del 24% y 15% sobre las utilidades reinvertidas por la Compañía. Es política de la compañía registrar este valor en el siguiente periodo.

3. Bancos

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Caja	-	2,809.00
Banco de la vivienda ahorros	204.72	-
Banco del Pacífico	-	33,500.32
Banco del Pichincha	-	25,970.64
Banco de Machala	-	13,071.81
US \$	<u>204.72</u>	<u>75,351.77</u>

4. Clientes

Ai 31 de diciembre de 2012 se refieren a los saldos por cobrar a clientes originados por las ventas de viviendas - terrenos y servicio de alquiler de maquinaria y venta de materiales de construcción.

INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Detalle	2012	2011
Clientes por terreno, vivienda y servicios	1,966,971.14	868,335.90
Clientes cheques posfechados	9,240.70	12,173.78
Cuentas por Cobrar Proveedores	214,022.88	-
Cuentas por Cobrar Ferruzam	-	12,577.43
Cuentas por Cobrar Fezam	-	61,846.20
US \$	<u>2,190,234.72</u>	<u>954,933.31</u>

5. Cuentas por Cobrar Empleados

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Empleados	604.33	625.00
US \$	<u>604.33</u>	<u>625.00</u>

6. Pagos Anticipados

Corresponde a:

Detalle	2012	2011
Retenciones	3,703.49	-
Impuestos Anticipados	24,740.42 (i)	8,378.62
Anticipos Varios	149,373.11	62,288.26
US \$	<u>177,817.02</u>	<u>70,666.88</u>

(i) El desglose de los Impuestos Anticipados es como sigue:

Detalle	2012	2011
Anticipo Impuesto a la renta	19,048.93	-
Retención en la Fuente presente período	-	5,609.50
Retención en la Fuente años anteriores	4,448.16	-
IVA en reclamo	-	-
IVA compras por liquidar	-	-
Crédito Tributario	1,243.33	2,769.12
US \$	<u>24,740.42</u>	<u>8,378.62</u>

INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. Inventario

Detalle	2012	2011
Terreno No Urbanizados	-	204,408.00
Terreno Urbanizados	-	27,355.69
Viviendas	-	1,458,136.40
Viviendas en Construccion	-	409,565.73
Inventario de Materiales de Construccion	-	176,283.04
Inventario de Suministros y Materiales	-	5,240.77
US \$	-	2,280,989.63

8. Propiedad, Maquinaria y Equipos

(Ver Anexo)

Nombre del Activo	COSTO HISTORICO					DEPRECIACIÓN ACUMULADA						ACTIVO FINC NETO
	Saldo al 31 Dic-11	Dicto Incremento	Dicto Decremento	Saldo al 31 Dic-11	Saldo al 31 Dic-11	Saldo al 31 Dic-11	Dicto Debe	Dicto Haber	Saldo al 31 Dic-12	Saldo al 31 Dic-12		
				Debe	Haber							
Terrenos	11,440.00					11,440.00					11,440.00	11,440.00
Edificios y locales	95,161.95	24,446.34				123,511.95	1,174.25	28,655.75			92,180.51	92,180.51
Instalaciones eléctricas	470,342.74	2,221.54				442,620.00	342,059.23	241,119.79			101,030.45	101,030.45
Equipo de Computación	6,986.41	1,291.75				8,278.20	5,861.72	1,896.26			1,682.44	1,682.44
Equipo de Oficina	6,830.67	66.86				6,897.53	3,357.63	12,167.20			2,730.42	2,730.42
Mobiliario y Fijas	6,797.05	116.00				4,949.95	4,399.00	2,912.99			460.71	460.71
Vehículos	92,575.49		18,027.38			44,553.35	44,553.05	6,594.70			55,757.11	55,757.11
Equipo de Construcción	3,077.33					3,077.33	3,077.33	3,022.73			25.10	25.10
Herramientas de Construcción	96,076.12	11,605.98				92,485.70	69,466.70	66,411.77			12,073.93	12,073.93
Total	529,989.14	106,712.26	18,027.38			615,316.88	912,622.33	(453,426.48)			264,395.65	264,395.65

264.395.65

9. Proveedores

Detalle	2012	2012
Cuentas por pagar proveedores	2,017.68	71,880.40
US \$	2,017.68	71,880.40

Cuentas Por Pagar

Detalle	2012	2011
Cuentas por pagar contratistas		92,152.94
Cuentas por pagar bloquear y vehiculos		49,797.79
Cuentas por pagar Ing. Jorge Zambrano		5,831.82
Cuentas por pagar Fehzam		11,141.30
Cuentas por pagar varios	165,985.24	9,049.93
US \$	165,985.24	167,973.78

INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

14. Cuentas Diferidas

Detalle	2012	2011
Anticipo de Clientes Vivienda	-	448,392.86
US \$	-	448,392.86

15. Cuentas Varias Largo Plazo

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Prestamos a Bancos Nacionales BEV	-	575,131.63
Prestamos a Bancos Nacionales Pichincha	-	30,895.25
Prestamos Accionistas	-	190,117.21
US \$	-	796,144.09

16. Capital Social

El capital social suscrito de la compañía es de US \$ 405,00 dividido cuatrocientos cinco participaciones de US \$ 1,00 cada una.

19. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante Resolución 08.G.DSC de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

- 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.

INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Se establece el año 2010 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 2010.

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

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

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 socios 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, 2010 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, 2010 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, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o 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, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho

Dejar sin efecto el Artículo Tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

20. Eventos Subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía.