

**INCOTECA CIA. LTDA. - INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2012 y 2013**

**(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 Notaria 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 las nuevas **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF**

**2.2. Período**

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 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 2013, han sido aprobados por la administración a través de Junta General Ordinaria y Universal de Socios celebrada el 14 de marzo de 2014.

**2.3. Propiedad, Maquinaria y Equipos**

Al 31 de diciembre de 2013, 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	
	2013	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 22% y 15% sobre las utilidades reinvertidas por la Compañía. Es política de la compañía registrar este valor en el siguiente período.

### 3. Bancos

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Caja cheques	15,000.00	-
Banco de la vivienda ahorros	154,322.01	204.72
Banco del Pacifico	-	-
Banco del Pichincha	-	-
Banco de Machala	-	-
<b>US \$</b>	<b><u>169,322.01</u></b>	<b><u>204.72</u></b>

### 4. Clientes

Al 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.

Detalle	2013	2012
Clientes por terreno, vivienda y servicios	2,688,654.29	1,966,971.14
Clientes cheques posfechados		9,240.70
Cuentas por Cobrar Proveedores	223,354.93	214,022.88
Cuentas por Cobrar Ferruzam		-
Cuentas por Cobrar Fezam		-
<b>US \$</b>	<b><u>2,912,009.22</u></b>	<b><u>2,190,234.72</u></b>

# INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

## 5. Cuentas por Cobrar Empleados

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Empleados	-	604.33
<b>US \$</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>604.33</u></b>

## 6. Pagos Anticipados

Corresponde a:

<b>Detalle</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Retenciones Fuente	5.491,42	3.703,49
Retenciones Iva	4.077,89	
Impuestos Anticipados	25.705,96 (i)	24.740,42
Anticipos Varios	155.576,87	149.373,11
<b>US \$</b>	<b><u>190.852,14</u></b>	<b><u>177.817,02</u></b>

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

<b>Detalle</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Anticipo Impuesto a la renta	19.048,93	19.048,93
Retención en la Fuente presente período	-	-
Retención en la Fuente años anteriores		4.448,16
Retenciones de Iva	-	-
IVA compras por liquidar	2.208,87	-
Crédito Tributario	4.448,16	1.243,33
<b>US \$</b>	<b><u>25.705,96</u></b>	<b><u>24.740,42</u></b>

# INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

## 7. Inventario

Detalle	2013	2012
Terreno No Urbanizados	-	-
Terreno Urbanizados	-	-
Viviendas	-	-
Viviendas en Construccion	-	-
Inventario de Materiales de Construccion	36,823.52	-
Inventario de Suministros y Materiales	-	-
	<b>US \$ 36,823.52</b>	<b>-</b>

## 8. Propiedad, Maquinaria y Equipos

(Ver Anexo)

Nombre del Activo	COSTO HISTÓRICO						DEPRECIACIÓN ACUMULADA					
	Saldo al 31-dic-11	Debe Incremento	Haber Decremento	Ajustes y Reclasificaciones		Saldo al 31-dic-12	Saldo al 31-dic-12	Debe	Haber	Ajustes y Reclasificaciones		Saldo al 31-dic-13
				Debe	Haber					Debe	Haber	
Terrenos	11.440,00	-	-	-	-	11.440,00	11.440,00	-	-	-	-	11.440,00
Edificios (Planta)	98.154,98	25.581,26	-	-	-	121.746,22	121.746,22	-	-	28.587,61	-	83.158,61
Maquinarias y Equipos	277.928,74	70.751,54	-	-	-	348.680,28	348.680,28	-	-	241.679,79	-	107.000,49
Equipo de Computación	6.986,41	2.705,31	-	-	-	9.691,72	9.691,72	-	-	7.990,28	-	1.695,44
Equipo de Oficina	5.630,67	142,85	-	-	-	5.973,52	5.973,52	-	-	3.167,20	-	2.806,32
Muebles y Enseres	3.722,95	446,07	-	-	-	4.169,02	4.169,02	-	-	3.604,31	-	564,71
Vehículos	63.571,43	-	(5.837,50)	-	-	57.633,93	57.633,93	-	-	6.826,79	-	48.707,14
Equipo de Comunicación	3.077,83	-	-	-	-	3.077,83	3.077,83	-	-	3.052,73	-	25,10
Herramientas de Construcción	58.876,12	11.806,58	-	-	-	68.485,70	68.485,70	-	-	56.411,77	-	12.073,93
<b>TOTAL:</b>	<b>625.586,11</b>	<b>111.236,61</b>	<b>(5.837,50)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>630.886,22</b>	<b>630.886,22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>353.426,48</b>	<b>-</b>	<b>277.471,74</b>

Ana María Suarez Lopez  
Gerente General

Jorge Soza Z.  
Reg. Nac. 98878  
Contador General

# INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

## 9. Proveedores

Detalle	2013	2012
Cuentas por pagar proveedores	38,238.22	2,017.68
<b>US \$</b>	<b><u>38,238.22</u></b>	<b><u>2,017.68</u></b>

## 10. Otras Cuentas por Pagar

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Cientes Bono BEV	-	412,438.58
Otras Cuentas por Pagar	176,045.75	-
Sra. Nubia Zambrano		98,215.40
<b>US \$</b>	<b><u>176,045.75</u></b>	<b><u>510,653.98</u></b>

## 11. Instituciones Públicas

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Impuestos Pendientes	8,166.97	7,053.17
Fondos de Reserva	7,469.13	315.90
Bonificaciones Sociales	11,209.98	10,087.34
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	9,826.75	1,885.64
<b>US \$</b>	<b><u>36,672.83</u></b>	<b><u>19,342.05</u></b>

## 12. Obligaciones Bancarias

Detalle	2013	2012
Dctos por Pagar Banco Bev	1,293,322.89	1,481,622.28
Sobregiros Bancarios	222,747.30	164,397.92
Dctos por Pagar Banco de Pichincha	46,038.52	67,354.31

## INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 13. Otras Obligaciones

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Cheques Posfechados	18,920.00	-
Provision Jubilacion Patronal	-	5,186.22
US \$	<u>18,920.00</u>	<u>5,186.22</u>

### 14. Cuentas Diferidas

Detalle	2013	2012
Anticipo de Clientes Vivienda	-	-
US \$	<u>-</u>	<u>-</u>

### 15. Cuentas Varias Largo Plazo

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Provision Jubilacion Patronal	5,186,63	-
	-	-
US \$	<u>5,186,63</u>	<u>-</u>

### 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...

## INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

### Notas a los estados financieros (Continuación)

- 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.

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 de los estados financieros comparativos.

## INCOTECA CIA. LTDA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

### Notas a los estados financieros (Continuación)

- (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.

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.IC1.004 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.