



INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

La Compañía se constituyó el 04 de julio de 1995 en la ciudad de Manta y fue aprobada por el señor intercedente de Compañía el 04 de agosto del mismo año mediante resolución No. 33.1.1.3.011.

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

La oficina de la compañía se encuentra ubicada en el tanto 15 de septiembre, su teléfono es 05 2612582 en la ciudad de Manta. Al 31 de diciembre de 2018 el personal total de la compañía alcanza a 8 empleados que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

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 depósitos 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: Comprende 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 al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurirse 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 ofrecido 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 valuación 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 periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

		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	2.811	9.903
Otras cuentas por cobrar relacionadas		41.604	133.315
		44.295	143.218

E.1 Al 31 de diciembre de 2018, la empresa mantiene cuentas por cobrar relacionadas de USD\$41.684 con Feruzam Cia. Ltda. Correspondiente al 25% de la totalidad de la cafeca.

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 Terrenos Barbaquito	481.008	801.760
Inventario Construcción Proyecto Mónaco	285.888	-
Inventario Materiales de Construcción	2.185	8.704
	<u>769.091</u>	<u>859.387</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	11.388
Anticipo contratista Mónaco	6.490	-
Otras cuentas por cobrar anticipadas	2.127	-
	<u>35.736</u>	<u>11.388</u>

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de 2018 los activos por impuestos corrientes ascienden a US\$22.598. A continuación, el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Retenciones en la fuente	6	781
Crédito tributario	7.370	71.183
Anticipo de impuesto a la renta	9.850	-
Saldo a favor duplicidad crédito SPI	1.314	-
	<u>18.534</u>	<u>71.964</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Descripción	Terceros	SENA	Maquinaria y equipo	Instrumentos	Equipos de computación	Maquinarios y equipos	Terminado	Total
Cuentas:								
Saldo al 31-12-2017	127.325	127.325	18.248	26.285	12.292	21.742	27.262	189.114
Provisiones	-	-	200	-	-	-	-	200
Valores:								
Saldo al 31-12-2017	127.325	127.325	18.448	26.285	12.292	21.742	27.262	189.314
Total Cuentas	127.325	127.325	18.648	26.285	12.292	21.742	27.262	189.514
II Depreciación acumulada:								
Saldo al 31-12-2017	-	24.822	1.200	45.285	5.285	25.000	23.424	105.016
Adiciones	-	24.822	1.200	45.285	5.285	25.000	23.424	105.016
Saldo al 31-12-2017	-	24.822	1.200	45.285	5.285	25.000	23.424	105.016
Adiciones	-	24.822	1.200	45.285	5.285	25.000	23.424	105.016
Saldo al 31-12-2018	-	49.644	2.400	90.570	10.570	50.000	46.848	210.032
Total	127.325	171.967	20.048	71.565	17.567	76.742	70.112	299.546

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	683.401	806.169
	683.401	806.169

11. OBIGACIONES 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	-	68.085
	-	68.085

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuestos Por Liquidar (SR)	2.285	10.953
Sueldo Por Pagar	2.178	4.993
Décimo Tercer Sueldo Por Pagar	399	453
Décimo Cuarto Sueldo Por Pagar	1.585	1.875
Vacaciones Por Pagar	977	3.032
Participac. 15% Unidad	1.468	4.430
IESS Por Pagar	1.026	1.201
Préstamos al (IESS) por pagar	412	648
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>252.972</u>	<u>95.761</u>
	<u>252.972</u>	<u>95.761</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>48.955</u>	<u>45.955</u>
	<u>48.955</u>	<u>45.955</u>

16. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 84.711 participaciones por 3 accionistas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Zambrano Suarez Ricardo	25%	28.237
Zambrano Suarez Kowli	25%	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 transferencia 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 reintegración 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 reintegración de impuestos, etc.

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Capital Suscrito	84.711	84.711
Reserva legal	4.700	4.279
Generancias Acumuladas	41.843	81.843
Resultado del ejercicio	3.803	13.486
	<u>135.057</u>	<u>130.319</u>

16. VENTAS / COSTO DE VENTA:

Al 2016, corresponde a la venta y el costo de venta de la construcción de viviendas y ventas de materiales de construcción, que detallo a continuación:

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

17. GASTOS:

Al 31 de diciembre de 2016 los gastos administrativos, ventas, financieros y otros gastos ascienden a US\$290.488. A continuación, el detalle:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Gastos de venta	121.263	151.539
Gastos administrativos	138.462	176.822
Gastos financieros	763	1.050
	<u>260.488</u>	<u>329.411</u>

18. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 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.



M. Mayra Manaresciador
CONTADORA