

PROMOTORA INCOGRES S.A. SIDA.

Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2010





GUERRA & ASOCIADOS
AUDITORES INDEPENDIENTES

Italia 214 y Eloy Alfaro, Quito - Ecuador
Telf.: (593)(2) 255 02 99 - 290 29 88
Fax: (593) (2) 255 45 65
P.O. Box: 17-03-143
www.mgiworld.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Socios de
Promotora Incogres Cía. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Promotora Incogres Cía. Ltda.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

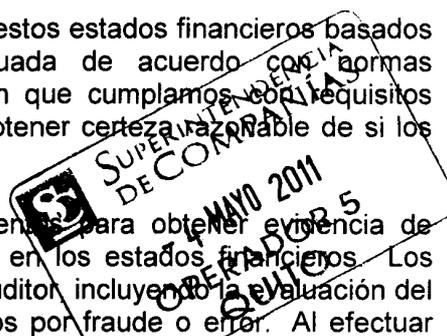
Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Promotora Incogres Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

Quito, 25 de Abril de 2011

Guerra & Asociados

Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060


BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408



Promotora Incogres Cía. Ltda.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4)	7,733	11,458
Cuentas por Cobrar (Nota 5)	34,428	90,374
Construcciones en Curso (Nota 6)	<u>1'265,290</u>	<u>1'595,622</u>
Total Activos Corrientes	1'307,451	1'697,454
<u>Activos Fijos</u> (Nota 7)		
Equipos de Oficina	2,240	2,240
Maquinaria y Equipo	898	898
Depreciación Acumulada	<u>(2,851)</u>	<u>(2,606)</u>
Total Activos Fijos, Neto	287	532
Otros Activos (Nota 8)	<u>58,556</u>	<u>52,949</u>
Total Activos	<u>1'366,294</u>	<u>1'750,935</u>

Las notas adjuntas de 1a 19 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Obligaciones Financieras (Nota 9)	140,000	140,000
Cuentas por Pagar (Nota 10)	1'036,657	1'487,934
Pasivos Acumulados (Nota 11)	<u>16,217</u>	<u>7,257</u>
Total Pasivo Corriente	1'192,874	1'635,191
Pasivos Largo Plazo (Nota 12)	<u>70,852</u>	<u>75,663</u>
Total Pasivos	1'263,726	1'710,854
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>		
Capital Social (Nota 15)	18,000	18,000
Reserva Legal (Nota 16)	5,448	3,600
Resultados Acumulados	16,633	-
Utilidad Neta del ejercicio	<u>62,487</u>	<u>18,481</u>
Total Patrimonio de los Socios	<u>102,568</u>	<u>40,081</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Socios	<u>1'366,294</u>	<u>1'750,935</u>

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Estado de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Ingresos y Costos</u>		
Ventas	1'585,512	1'153,778
Costo de Ventas	<u>(1'289,228)</u>	<u>(867,293)</u>
Utilidad Bruta	296,284	286,485
<u>Gastos</u>		
De personal	(142,161)	(194,722)
Generales	(33,186)	(39,840)
De oficina	(21,000)	(17,190)
Financieros	<u>(8,730)</u>	<u>(7,523)</u>
Total	<u>(205,077)</u>	<u>(259,275)</u>
Utilidad operacional	91,207	27,210
<u>Otros Ingresos (Egresos):</u>		
Ingresos	6,812	3,071
Gastos	<u>-</u>	<u>(10)</u>
Total Otros Ingresos (Egresos), neto	<u>6,812</u>	<u>3,061</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	98,019	30,271
<u>Menos:</u>		
Participación Trabajadores (Nota 13)	14,703	4,541
Impuesto a la Renta (Nota 14)	<u>20,829</u>	<u>7,249</u>
Total	<u>35,532</u>	<u>11,790</u>
Utilidad Neta del ejercicio	<u>62,487</u>	<u>18,481</u>

Las notas adjuntas de 1a a 19 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumuladas</u>	<u>Utilidad (Pérdida) del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>18,000</u>	<u>3,600</u>	<u>57,898</u>	<u>17,764</u>	<u>97,262</u>
Transferencia de saldos	-	-	17,764	(17,764)	-
Pago de dividendos	-	-	(75,662)	-	(75,662)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,481</u>	<u>18,481</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>18,000</u>	<u>3,600</u>	<u>-</u>	<u>18,481</u>	<u>40,081</u>
Transferencia de saldos	-	-	18,481	(18,481)	-
Apropiación reserva legal	-	1,848	(1,848)	-	-
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,487</u>	<u>62,487</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>18,000</u>	<u>5,448</u>	<u>16,633</u>	<u>62,487</u>	<u>102,568</u>

Las notas adjuntas de 1a 19 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de clientes y otros	1'641,458	1'075,996
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(1'641,577)	(1'056,307)
Otros ingresos	<u>6,812</u>	<u>3,061</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación.	6,693	22,750
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Adquisiciones de inversiones	<u>(5,607)</u>	<u>(18,788)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(5,607)	(18,788)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Préstamos socios	(4,811)	75,663
Obligaciones financieras	-	(2,346)
Pago de dividendos	<u>-</u>	<u>(75,662)</u>
Efectivo neto (utilizado) de las actividades de financiamiento	(4,811)	(2,345)
(Disminución) Incremento durante el año	(3,725)	1,617
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año.	<u>11,458</u>	<u>9,841</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año.	7,733	11,458
<u>Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación</u>		
Utilidad Neta	62,487	18,481
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación		
Depreciación de Activos Fijos	245	737
Participación a Trabajadores	14,703	4,541
Impuesto a la Renta	20,829	7,249
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos</u>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	55,946	(77,782)
Disminución (Aumento) en construcciones en curso	330,332	(739,474)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(472,106)	817,802
(Disminución) en pasivos acumulados	<u>(5,743)</u>	<u>(8,804)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>6,693</u>	<u>22,750</u>

Las notas adjuntas de 1 a 19 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

Promotora Incogres Cía. Ltda., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 26 de junio del 2002, cuyo objeto social es la administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles por cuenta propia o ajena, promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración.

La compañía está afiliada a la Cámara de la Construcción de Quito – Ecuador.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia de la compañía efectúe estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar el valor de ciertas transacciones incluidas en dichos estados financieros.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Para aquellas situaciones específicas que no estén normadas por las NEC, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad en Ecuador. A partir del ejercicio fiscal 2012 la Compañía adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para la preparación de sus estados financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes tienen varios vencimientos días plazo, son reconocidas y registradas al monto original de la factura.

Construcciones en Curso

Las construcciones en curso incluyen los costos de materiales, mano de obra y servicios de construcción, registrados al costo específico de la factura.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

El costo de los activos fijos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

<u>Activos Depreciables</u>	<u>Años</u>	<u>Porcentajes de Depreciación</u>
Maquinaria	10	10
Equipo de Computación	3	33

Participación de los Empleados en las Utilidades

Las leyes laborales de la República del Ecuador requieren que la Compañía distribuya entre sus empleados el 15% de sus utilidades antes del impuesto a la renta. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio.

Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva del 25% aplicable a las utilidades gravables, comparada con el anticipo calculado en el ejercicio anterior; el valor mayor se considera como impuesto a la renta del ejercicio. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio.

Reconocimiento de Ingresos

Las ventas son registradas netas de descuentos en el período en que las viviendas son entregadas.

Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se determina en base a un estudio de obra terminada de viviendas cuyo valor es enviado al estado de resultados sobre la base de las viviendas vendidas. Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor (IPC)

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor (IPC)

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor (IPC) preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC):

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2008	8.83
2009	4.31
2010	3.33

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos, al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	1,688	163
Bancos	<u>6,045</u>	<u>11,295</u>
Total	<u><u>7,733</u></u>	<u><u>11,458</u></u>

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar, al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipo Empleados	700	300
Crédito Tributario (1)	33,728	33,728
Compañías Relacionadas	<u>-</u>	<u>56,346</u>
Total	<u><u>34,428</u></u>	<u><u>90,374</u></u>

(1) Al 31 de Diciembre de 2010 el crédito tributario corresponde a US\$ 29,972 de anticipo impuesto a la renta años anteriores y US\$ 3,756 retenciones en la fuente de años anteriores.

La Compañía no ha constituido provisión para cuentas incobrables, por no considerarlo necesario.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 6 – Construcciones en Curso

El detalle de las Construcciones en curso, al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Materiales	493,717	796,695
Contratistas	369,963	356,907
Mano de obra	304,091	276,546
Gastos de construcción	82,110	133,502
Costos directos	<u>15,409</u>	<u>31,972</u>
Total	<u>1'265,290</u>	<u>1'595,622</u>

Nota 7 – Activos Fijos

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>Saldo</u> <u>Final</u> <u>2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>Final</u> <u>2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>Final</u> <u>2010</u>
Equipo de computación	2,240	-	2,240	-	2,240
Maquinaria y equipo	<u>898</u>	<u>-</u>	<u>898</u>	<u>-</u>	<u>898</u>
Subtotal	3,138	-	3,138	-	3,138
Depreciación acumulada	<u>(1,869)</u>	<u>(737)</u>	<u>(2,606)</u>	<u>(245)</u>	<u>(2,851)</u>
Total	<u>1,269</u>	<u>(737)</u>	<u>532</u>	<u>(245)</u>	<u>287</u>

Nota 8 – Otros Activos

El detalle de los Otros Activos, al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Produbanco	6,139	5,619
Póliza PVA101000041977001	10,702	10,120
Póliza PVA101000041993001	4,465	4,210
Póliza PVA101000035170001	<u>37,250</u>	<u>33,000</u>
Total	<u>58,556</u>	<u>52,949</u>

Estas garantías se constituyen a nombre del Tesorero Metropolitano en el desarrollo de las construcciones y son renovadas automáticamente.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Obligaciones Financieras

El detalle de Obligaciones Financieras al 31 de Diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Produbanco renovación cada 180 días, tasa de interés 5%	140,000	140,000
Total	<u>140,000</u>	<u>140,000</u>

Nota 10 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	1'005,352	1'244,437
Compañías relacionadas	15,370	-
Obligaciones IESS	3,309	6,853
Anticipos clientes	-	227,434
Impuesto al valor agregado (IVA)	6,024	6,690
Retenciones en la fuente	1,230	2,520
Impuesto a la renta	<u>5,372</u>	<u>-</u>
Total	<u>1'036,657</u>	<u>1'487,934</u>

Nota 11 – Pasivos Acumulados

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Décimo tercer sueldo	634	643
Décimo cuarto sueldo	880	951
Fondos de reserva	-	1,122
15% Participación trabajadores	<u>14,703</u>	<u>4,541</u>
Total	<u>16,217</u>	<u>7,257</u>

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 12 – Pasivo a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas por préstamos de los socios, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Court Lionel	8,984	8,407
Soto Marcelo	23,617	25,221
Carlos Greene	16,300	16,814
María Cecilia López	7,317	8,407
María Benitez	<u>14,634</u>	<u>16,814</u>
Total	<u>70,852</u>	<u>75,663</u>

Nota 13 – Participación a trabajadores

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	<u>98,019</u>	<u>30,271</u>
15% Participación a trabajadores	<u>14,703</u>	<u>4,541</u>

Nota 14 – Impuesto a la Renta

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	98,019	30,271
<u>Menos:</u>		
15% Participación Trabajadores	14,703	4,541
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>3,265</u>
Base imponible	83,316	28,995
(A) Impuesto a la renta causado	20,829	7,249
(B) Anticipo calculado 2010	<u>13,831</u>	<u>-</u>
Impuesto a la Renta (mayor entre A y B)	20,829	7,249
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	2,889	17,597
Retenciones de Impuesto a la Renta	<u>12,568</u>	<u>11,005</u>
Impuesto a Pagar (Crédito Tributario)	<u>5,372</u>	<u>(21,353)</u>

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social es de US\$ 18,000, constituido por 18.000 participaciones de US\$ 1,00 de valor nominal unitario.

Nota 16 – Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran a reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Al 31 de diciembre del 2010, ésta asciende a US\$ 5,448 que representa el 30.27% del capital pagado de la Compañía.

Nota 17 - Saldos con Compañías Relacionadas

La composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Constructora Calims Cía. Ltda.	_____ -	56,346	15,370	_____ -
Total	===== -	56,346	15,370	===== -

Nota 18 – Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades tributarias desde el año de su constitución 2002.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2007, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 19 – Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
