

PROMOTORA INCOGRES CÍA. LTDA.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2012**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Promotora Incogres Cia. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Promotora Incogres Cia. Ltda.**, - que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 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

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con 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

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **Promotora Incogres Cia. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de Enfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Informes requeridos por otras regulaciones

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

Quito, 28 de marzo de 2013

Guerra & Asociados

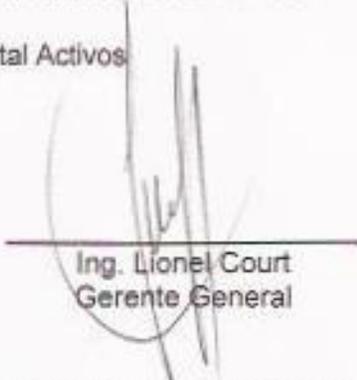
Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060


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

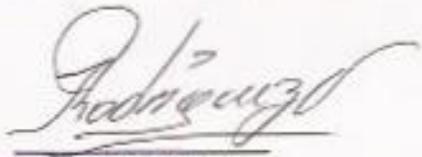
Promotora Incogres Cía. Ltda.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	Diciembre 31,	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo (Nota 4)	4,952	113,265	7,733
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por cobrar (Notas 5)	2,767	1,268	700
Proyectos (Nota 6)	656,114	1'113,575	1'265,290
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 13)	<u>34,902</u>	<u>34,125</u>	<u>33,728</u>
 Total Activos Corrientes	 698,735	 1'262,233	 1'307,451
 <u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad Planta y Equipo (Nota 7)	21,546	3,138	3,138
Depreciación Acumulada	<u>(3,410)</u>	<u>(2,941)</u>	<u>(2,851)</u>
Propiedad Planta y Equipo, Neto	18,136	197	287
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 13)	4,000	6,366	6,358
Otros Activos (Nota 8)	<u>1'008,287</u>	<u>1'001,627</u>	<u>58,556</u>
 Total Activos No Corrientes	 1'030,423	 1'008,190	 65,201
 Total Activos	 <u>1'729,158</u>	 <u>2'270,423</u>	 <u>1'372,652</u>



 Ing. Lionel Court
 Gerente General



 Inés Rodríguez
 Contador General

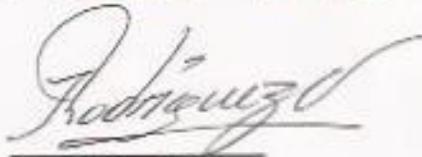
Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Préstamos a Corto Plazo (Nota 9)	380,000	942,176
Cuentas Comerciales por Pagar (Nota 10)	687,794	722,246
Otras Cuentas por Pagar (Nota 11)	2,445	3,129
Provisiones (Nota 12)	12,737	15,749
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 13)	<u>3,050</u>	<u>5,766</u>
Total Pasivos Corrientes	1'086,026	1'689,066
<u>Pasivos No Corrientes</u>		
Préstamos a Largo Plazo (Nota 15)	377,034	342,323
Obligaciones por Beneficios Definidos (Nota 16)	26,321	18,830
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 13)	<u>25,743</u>	<u>29,028</u>
Total Pasivos No Corrientes	<u>429,098</u>	<u>390,181</u>
Total Pasivos	<u>1'515,124</u>	<u>2'079,247</u>
<u>Patrimonio de los Accionistas</u> (Nota 17)		
Capital Social	18,000	18,000
Reserva Legal	5,448	5,448
Resultados Acumulados	167,728	161,188
Resultado Neto del Ejercicio	<u>22,858</u>	<u>6,540</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	214,034	191,176
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	<u>1'729,158</u>	<u>1'372,652</u>

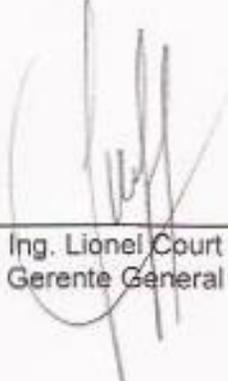
 Ing. Lionel Court
 Gerente General



 Inés Rodríguez
 Contador General

Promotora Incogres Cía. Ltda.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estado de Resultados Integral
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos y Costos</u>		
Ventas, netas (Nota 18)	828,836	713,664
Costo de ventas (Nota 19)	<u>(499,996)</u>	<u>(450,195)</u>
Utilidad Bruta en Ventas	328,840	263,469
<u>Gastos de Operación</u>		
Administración (Nota 20)	(228,944)	(211,219)
Financieros (Nota 21)	<u>(64,275)</u>	<u>(24,825)</u>
Total Gastos de Operación	(293,219)	(236,044)
Utilidad en Operaciones	35,621	27,425
<u>Otros Ingresos (Egresos) (Nota 22)</u>		
Otros Ingresos	8,960	235
Otros (Egresos)	<u>(9,270)</u>	<u>(2)</u>
Total Otros, Neto	(310)	233
Utilidad Antes de Impuesto a la Renta	35,311	27,658
<u>Impuestos a las Ganancias</u>		
Impuesto a la Renta (Nota 13)	(13,373)	(14,920)
Gasto por Impuestos Diferidos (Nota 13)	(2,365)	(18,379)
Ingreso por Impuestos Diferidos (Nota 13)	<u>3,285</u>	<u>12,181</u>
Utilidad Integral	<u>22,858</u>	<u>6,540</u>



 Ing. Lionel Court
 Gerente General

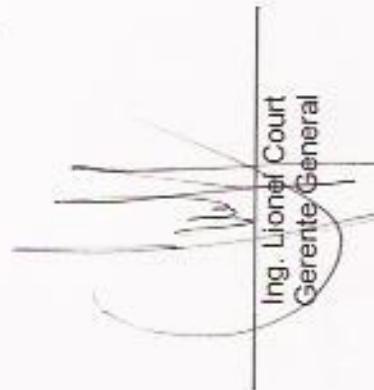


 Inés Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Años Terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2011	18,000	5,448	16,634	144,554	184,636
Apropiación de utilidades	-	-	144,554	(144,554)	-
Efectos adopción NIIF	-	-	-	(6,198)	(6,198)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	12,738	12,738
Saldo al 31 de diciembre del 2011	18,000	5,448	161,188	6,540	191,176
Apropiación de utilidades	-	-	6,540	(6,540)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	22,858	22,858
Saldo al 31 de diciembre del 2012	18,000	5,448	167,728	22,858	214,034



 Ing. Lionel Court
 Gerente General

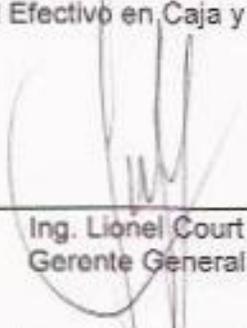


 Inés Rodríguez
 Contador General

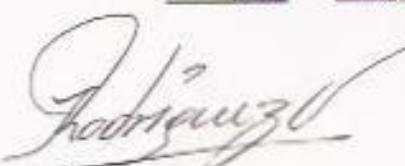
Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de clientes	826,560	712,699
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(379,399)	(756,065)
Otros (gastos) ingresos	<u>(310)</u>	<u>233</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	446,851	(43,133)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Aumento Fideicomiso	(6,660)	(943,071)
Adquisiciones Propiedad Planta y Equipo	<u>(18,551)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión	25,211	(943,071)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
(Pagos) Obtención de Prestamos	<u>(529,953)</u>	<u>1'091,736</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(529,953)	1'091,736
(Disminución) Aumento del Efectivo en Caja y Bancos	(108,313)	105,532
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año.	<u>113,265</u>	<u>7,733</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año.	<u><u>4,952</u></u>	<u><u>113,265</u></u>



Ing. Lionel Court
Gerente General



Inés Rodríguez
Contador General

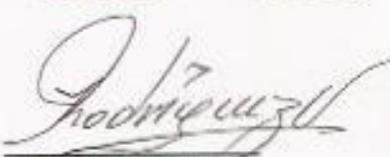
Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cía. Ltda.
 Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 Estados de Flujos de Efectivo
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad Neta del Ejercicio	22,858	6,540
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación y amortización	612	90
Efectos Niifs	-	(3,255)
Participación trabajadores	6,232	4,881
Impuesto a la renta	13,373	14,920
Costo Amortizado	9,194	(22,497)
Impuestos diferidos (neto)	(920)	-
Beneficios definidos	7,491	2,996
Provisión vacaciones	(8,853)	(1,814)
Cambios Netos en Activos y Pasivos		
(Aumento) en cuentas por cobrar y otros	(2,276)	(965)
Disminución en Proyectos	457,461	151,715
(Disminución) Cuentas Comerciales por Pagar	(54,531)	(179,392)
(Disminución) en Otras Cuentas por Pagar	(3,399)	(7,040)
(Disminución) en Provisiones	(391)	(9,312)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u>446,851</u>	<u>(43,133)</u>



 Ing. Lionel Court
 Gerente General



 Inés Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 23 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 2002, cuyo objeto social es:

- a) La adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, ya sea por cuenta propia o ajena.- La compañía podrá promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, condominios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración.
- b) Prestar todos los servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, remodelaciones, trabajos de diseño y decoración de interiores. Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley.

De acuerdo a lo dispuesto en la Resolución No. NAC-PCTRSGE11-00294 del 29 de julio de 2011, se le informo a la compañía que ha dejado de ser Contribuyente Especial de la Dirección Regional Norte del Servicio de Rentas Internas. Por lo anterior a partir del mes siguiente inmediato a la fecha de la notificación quedan suspendidas sus obligaciones inherentes a la calidad de contribuyente especial.

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

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Promotora Incogres Cía. Ltda., - han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **Promotora Incogres Cía. Ltda.**, - comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.5 Inventarios

Las Compras de materia prima se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Obras en Construcción.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

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

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo de Computación	3
Vehículos	5
Maquinaria	10

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

2.7 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 45 días.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

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

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

2.11.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

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

- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Nota 3 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

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

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011.

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta excepción también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

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

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Promotora Incogres Cía. Ltda. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante a su valor de adquisición como valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades.

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

b) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

Promotora Incogres Cía. Ltda. aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

c) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

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

Promotora Incogres Cía. Ltda. - realizó lo siguiente:

- Designó ciertos activos y pasivos financieros como a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de transición.
- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y préstamos.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de **Promotora Incogres Cía. Ltda.**:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	115,307	102,569
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Medición al costo amortizado de préstamos socios (1)	18,087	10,974
Medición al costo amortizado de cuentas por pagar (2)	106,855	122,238
Corrección de anticipos sin devengar (3)	1,264	1,264
Activos por impuestos diferidos (4)	6,365	6,358
Pasivos por impuestos diferidos (5)	(29,027)	(32,274)
Jubilación Patronal (6)	(13,219)	(12,264)
Desahucio (7)	(5,611)	(3,570)
Registro de vacaciones (8)	<u>(8,845)</u>	<u>(10,659)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>191,176</u>	<u>184,636</u>

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

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

b) Con efectos patrimonial

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo	Efectivo en caja y bancos	Incluido en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo	113,265	7,734
Otras cuentas por cobrar	Incluido en cuentas por cobrar corto plazo	Incluido cuentas por cobrar largo plazo	35,393	34,428
Prestamos corto plazo	Documentos por pagar, prestamos	Cuentas comerciales por pagar	942,176	140,000
Obligaciones corto plazo	Cuentas por pagar, beneficios por pagar, obligaciones tributarias, utilidades por pagar	Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar, pasivos impuestos corrientes, provisiones, anticipos clientes	846,164	1'052,873
Prestamos largo plazo	Obligaciones a largo plazo	Préstamos y obligaciones por beneficios definidos	360,411	70,852

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

- (1) **Medición al costo amortizado de préstamos socios:** Según las NIIF, los préstamos que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de intereses nominales. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas de préstamos socios al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de préstamos US\$ 10,974 y US\$ 18,087 respectivamente.
- (2) **Medición al costo amortizado de cuentas por pagar:** Según las NIIF, las cuentas por pagar que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de intereses nominales. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas por pagar al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por pagar de US\$ 122,238 y US\$ 106,855 respectivamente.
- (3) **Corrección de anticipos sin devengar:** Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de anticipo sin devengar fueron una disminución en los saldos de anticipos clientes de US\$ 1,264
- (4) **Activos por impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos fueron el registro de activos por impuestos diferidos por US\$ 6,358 y US\$ 6,365 respectivamente.
- (5) **Pasivos por impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de diferencias temporarias entre la base tributaria de un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos fueron el registro de activos por impuestos diferidos por US\$ 32,274 y US\$ 29,027 respectivamente

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

- (6) **Jubilación Patronal:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció una provisión para jubilación patronal. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios, fueron un incremento los saldos por US\$ 12,264 y US\$ 13,219
- (7) **Desahucio:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció una provisión de bonificación por desahucio. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en los saldos por US\$ 3,570 y US\$ 5,611
- (8) **Registro de vacaciones:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer provisiones por beneficios para todos sus empleados, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de provisión de vacaciones por US\$ 10,659 y US\$ 8,845

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
<i>Diferencias temporarias:</i>		
Ajuste a cuentas por pagar medidas al costo amortizado	(108,119)	(123,503)
Prestamos	(18,087)	(10,974)
Jubilación	13,219	12,263
Desahucio	5,611	3,570
Vacaciones	<u>8,845</u>	<u>10,658</u>
Total diferencias temporarias	(98,531)	(107,986)
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	23%	24%
Activo por impuestos diferidos	<u>(22,862)</u>	<u>(25,917)</u>

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

Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	<u>2011</u>
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	12,738
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Costo Amortizado de Prestamos socios (1)	7,113
Cuentas por Pagar Costo Amortizado (2)	(15,383)
Activos por impuestos diferidos (3)	7
Pasivos por impuestos diferidos (4)	3,247
Jubilación Patronal (5)	(955)
Desahucio (6)	(2,041)
Registro de vacaciones	<u>1,814</u>
 Resultado integral de acuerdo a NIIF	 <u>6,540</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Con efectos en resultados

- (1) **Costo Amortizado de Prestamos socios:** Este efecto se origina como consecuencia de la medición de costo amortizado en préstamos lo que determina un ingreso por concepto de costo amortizado US\$ 7,113
- (2) **Cuentas por Pagar Costo Amortizado:** Este efecto se origina como consecuencia de la medición de costo amortizado en cuentas por pagar lo que determina un gasto por concepto de costo amortizado US\$ 15,383
- (3) **Activos por impuestos diferidos:** Este efecto se origina como consecuencia un ingreso por concepto de impuesto diferido US\$ 7
- (4) **Pasivos por impuestos diferidos:** Este efecto se origina como consecuencia un ingreso por concepto de impuesto diferido US\$ 3,247
- (5) **Jubilación y desahucio:** Según las NIIF, se ha reconocido una provisión por bonificación por desahucio y jubilación patronal que no había sido reconocido según los PCGA anteriores y se adoptó como política el reconocimiento de las ganancias o pérdidas actuariales originadas en la medición de obligación por beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio). El efecto fue un incremento en gastos de US\$ 955 y US\$ 2,041 respectivamente.
- (6) **Registro de vacaciones:** Según las NIIF, se ha reconocido una provisión de beneficios a empleados. El efecto fue una disminución en el gasto por US\$ 1,814

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

3.3.2 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

No existen diferencias significativas entre el estado del flujo de efectivo presentado según las Niifs y el presentado según las NEC anteriores.

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Caja	1,141	2,278	1,688
Banco Pichincha	446	1,301	897
Banco Produbanco	532	1,545	4,224
Banco Machala	-	-	924
Mutualista Pichincha	2,833	106,641	-
Banco del Pichincha (Fideicomiso)	<u>-</u>	<u>1,500</u>	<u>-</u>
Total	<u>4,952</u>	<u>113,265</u>	<u>7,733</u>

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

Nota 5 – Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Anticipo empleados	200	1,268	700
Inmoburgos	1,550	-	-
Albomoda	<u>1,017</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,767</u>	<u>1,268</u>	<u>700</u>

Nota 6 – Proyectos

Un resumen de proyectos es como sigue:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Materiales y Accesorios	195,857	345,558	493,717
Contratistas	143,621	253,575	369,963
Mano de Obra	166,029	274,930	174,179
Otros Gastos de Construcción	39,856	65,778	82,110
Mano de Obra Contratistas	4,525	7,989	11,656
Aportes IESS	20,848	33,453	20,706
Beneficios Sociales	68,714	106,684	92,919
Fondo de Reserva	9,821	15,047	4,631
Transporte	861	-	-
Costos Indirectos	<u>5,982</u>	<u>10,561</u>	<u>15,409</u>
Total	<u>656,114</u>	<u>1'113,575</u>	<u>1'265,290</u>

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

Nota 7 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Enero 1, 2011	Adiciones	Ajustes	Saldo Diciembre 31, 2011	Adiciones	Ajustes Bajas	Saldo Final 2012
Equipo de Computo	2,240	-	-	2,240	-	-	2,100
Vehiculos	-	-	-	-	18,548	-	18,548
Maquinaria	898	-	-	898	-	-	898
Subtotal	3,138	-	-	3,138	18,548	(140)	21,546
Depreciación Acumulada	(2,851)	-	(90)	(2,941)	-	(469)	(3,410)
Total	<u>287</u>	<u>-</u>	<u>(90)</u>	<u>197</u>	<u>18,548</u>	<u>(609)</u>	<u>18,136</u>

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

Nota 8 – Otros Activos

Un resumen de Otros Activos es como sigue:

	<u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Póliza Produbanco	-	-	6,139
Póliza PVA 101000041977001	-	-	10,702
Póliza PVA 101000041993001	-	-	4,465
Póliza PVA 101000035170001	-	-	37,250
Fideicomiso Cantagua	1'001,627	1'001,627	-
Aporte Fideicomiso Cantagua	<u>6,660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>1'008,287</u>	<u>1'001,627</u>	<u>58,556</u>

Nota 9 – Prestamos

Un resumen de préstamos a corto plazo es como sigue:

	<u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Produbanco Renovación (cada 180 días 5% interés)	-	120,000	140,000
Mutualista Pichincha	-	442,176	-
Préstamo Produbank	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>380,000</u>	<u>942,176</u>	<u>140,000</u>

Nota 10 – Cuentas Comerciales por Pagar

El resumen cuentas comerciales por pagar es como sigue:

	<u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Préstamo Calims	395,942	461,100	15,370
Cout Lionel	96,666	-	-
Greene Carlos	96,666	-	-
Anticipo Calims	-	366,736	(1,264)
Los Alerces	-	-	1'004,087
Inmoburgos	102,000	-	-
Soto Marcelo	96,669	-	-
Anticipo Clientes	-	1,264	1,265
Costo Amortizado	<u>(100,149)</u>	<u>(106,854)</u>	<u>(122,238)</u>
Total	<u>687,794</u>	<u>722,246</u>	<u>897,220</u>

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

Nota 11 – Otras Cuentas por Pagar

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Aportes IESS	1,947	2,885	3,145
Prestamos IESS	189	244	164
Fondos de Reserva	<u>309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,445</u>	<u>3,129</u>	<u>3,309</u>

Nota 12 – Provisiones

El resumen de provisiones es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Beneficios Sociales	6,505	10,868	12,172
Participación Trabajadores	<u>6,232</u>	<u>4,881</u>	<u>14,703</u>
Total	<u>12,737</u>	<u>15,749</u>	<u>26,875</u>

Nota 13 – Impuestos

13.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Activos por impuesto corriente:			
Crédito tributario	-	397	-
Anticipo impuesto Renta periodos anteriores	29,972	29,972	29,972
Retención impuesto renta	4,930	-	-
Retención impuesto renta periodos anteriores	<u>-</u>	<u>3,756</u>	<u>3,756</u>
Total	<u>34,902</u>	<u>34,125</u>	<u>33,728</u>
Pasivos por impuestos corrientes:			
IVA Ventas	2,378	-	6,024
Retención IVA	133	-	552
Retención Fuente	539	312	678
Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>5,454</u>	<u>5,372</u>
Total	<u>3,050</u>	<u>5,766</u>	<u>12,626</u>

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

13.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto del impuesto corriente	(13,373)	(14,920)
(Ingreso) Gasto por impuestos diferidos	<u>920</u>	<u>(6,198)</u>
Total gasto de impuestos	<u>(12,453)</u>	<u>(21,118)</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad grabable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del Ejercicio	41,544	32,539
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	(6,232)	(4,881)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>16,972</u>	<u>2</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	52,284	27,660
(A) Anticipo calculado	13,373	6,638
(B) Impuesto a la renta causado	<u>12,025</u>	<u>14,920</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	13,373	14,920
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	(6,259)	(2,352)
Retenciones de impuesto a la Renta	(12,044)	(7,114)
Impuesto a la Renta	<u>(4,930)</u>	<u>5,454</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2009 aún no ha prescrito.

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

13.3 Saldos del impuesto diferido

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido o en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2012					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Cuentas Comerciales (costo amortizado)	(24,867)	-	2,556	-	(22,311)
Jubilación Patronal	3,040	-	960	-	4,000
Desahucio	1,291	-	(1,291)	-	-
Provisiones	2,034	-	(2,034)	-	-
Préstamos (Costo Amortizado)	<u>(4,180)</u>	<u>-</u>	<u>728</u>	<u>-</u>	<u>(3,432)</u>
Total	<u>(22,662)</u>	<u>-</u>	<u>919</u>	<u>-</u>	<u>(21,743)</u>

	Saldos al comienzo del año	Reconocido o en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2011					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Cuentas comerciales (costo amortizado)	(29,641)	-	4,773	-	(24,868)
Jubilación Patronal	2,943	-	98	-	3,041
Desahucio	857	-	434	-	1,291
Provisiones	2,558	-	(524)	-	2,034
Préstamos	<u>(2,634)</u>	<u>-</u>	<u>(1,526)</u>	<u>-</u>	<u>(4,160)</u>
Total	<u>(25,917)</u>	<u>-</u>	<u>3,255</u>	<u>-</u>	<u>(22,662)</u>

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

13.4 Aspectos Tributarios del Código de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios.

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no efectuó para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos.

Nota 14 – Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	4,881	14,703
Provisión del año	6,232	4,881
Pagos efectuados	<u>(4,881)</u>	<u>(14,703)</u>
Saldos al fin del año	<u>6,232</u>	<u>4,881</u>

Nota 15 – Prestamos a Largo Plazo

Un resumen de Préstamos a Largo Plazo es como sigue:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Court Lionel	11,830	12,496	8,984
Soto Marcelo	49,658	44,985	23,617
Carlos Greene	25,159	26,492	16,300
María Cecilia López	4,329	13,996	7,317
María Benítez	17,657	27,991	14,633
Mutualista Pichincha	284,000	234,451	-
Costo Amortizado	<u>(15,599)</u>	<u>(18,088)</u>	<u>(10,974)</u>
Total	<u>377,034</u>	<u>342,323</u>	<u>59,877</u>

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

Nota 16 – Obligaciones por Beneficios Definidos

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Jubilación Patronal	18,184	13,219	12,264
Desahucio	<u>8,137</u>	<u>5,611</u>	<u>3,570</u>
Total	<u>26,321</u>	<u>18,830</u>	<u>15,834</u>

16.1. Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	13,219	12,264
Provisión del Período	4,965	955
Ajuste	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>18,184</u>	<u>13,219</u>

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

16.2. Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	5,611	3,570
Provisión	<u>2,526</u>	<u>2,041</u>
Saldos al fin del año	<u>8,137</u>	<u>5,611</u>

Nota 17 – Patrimonio

17.1. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social es de US\$ 18,000 y está constituida por 18,000 participaciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario.

17.2. Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la 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 esta 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.

17.3. Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no esta disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

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

Nota 18 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Servicio de terminados en inmuebles	-	12,150
Transporte materiales	598,587	472,358
Honorarios por construcción	<u>230,249</u>	<u>229,156</u>
Total	<u>828,836</u>	<u>713,664</u>

Nota 19 – Costo por su Naturaleza

Un resumen de los costos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Materia Prima	149,923	156,401
Contratistas	109,953	116,389
Mano de Obra	126,347	89,419
Otros Gastos de Construcción	29,885	28,137
Mano de Obra Contratistas	3,464	3,667
IESS Aportes	15,834	10,698
Beneficios Sociales	51,927	36,518
IESS Fondo de Reserva	7,423	4,069
Costos Indirectos	4,581	4,847
Transporte	659	-
Devoluciones	-	<u>50</u>
Total	<u>499,996</u>	<u>450,195</u>

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

Nota 20 – Gastos de Operación

Un detalle de gasto de operación por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de Administración:		
Sueldos	106,484	98,281
Horas Extras	150	-
Otras Remuneraciones	2,500	-
Bonos	-	2,500
Aporte Patronal	12,937	11,941
Décimo Tercer Sueldo	8,874	10,157
Décimo Cuarto Sueldo	2,904	2,987
Fondos de Reserva	9,147	7,897
Vacaciones	4,437	-
Jubilación	4,965	-
Desahucio	2,526	-
15% Trabajadores	6,232	4,881
Honorarios	2,911	27,250
Arriendos	7,200	9,000
Impuestos	14,767	1,426
Gastos Legales	2,526	-
Seguros	11,950	7,717
Depreciaciones	612	90
Atenciones Sociales	397	442
Servicios Contables	11,994	10,959
Contribuciones y Suscripciones	1,865	1,120
Agasajos Empleados	239	-
Uniformes	1,751	-
Servicios Auditoria	2,400	2,400
Suministros	635	1,917
Movilización	2,121	1,841
Servicios Básicos	149	45
Refrigerio	997	99
Mantenimiento	337	2,939
Crédito Fiscal	4,255	4,970
Varios	732	360
Total	<u>228,944</u>	<u>211,219</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos Financieros:		
Gasto Bancarios	1,116	684
Intereses Bancarios	<u>63,159</u>	<u>24,141</u>
Total	<u>64,275</u>	<u>24,825</u>

Nota 21 – Otros Ingresos y Otros Egresos

Un resumen de otros ingresos y otros egresos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses Ganados	8,854	234
Otros Ingresos	<u>106</u>	<u>1</u>
Subtotal	<u>8,960</u>	<u>235</u>
Intereses y multas	(76)	(2)
Otros Gastos	<u>(9,194)</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>(9,270)</u>	<u>(2)</u>
Total:	<u>(310)</u>	<u>233</u>

21.1 *Compensación del personal clave de la gerencia*

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2012 fue de US\$ 45,120 (US\$ 24,000 en el año 2011).

Nota 22 – Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 23 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.