

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**

Examen de los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Socios 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 estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2015, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo 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.
4. 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

5. En nuestra opinión, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA. - al 31 de diciembre del 2015, los resultados integrales, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

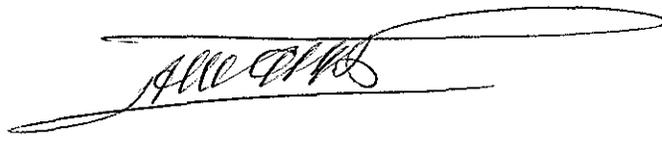
## Informes requeridos por otras regulaciones

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

Quito, 25 de abril de 2016



Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 060

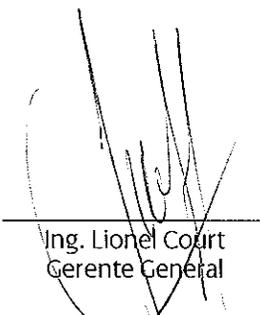


BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.  
Socio - Licencia Nro. 2408

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
 Estado de Situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivos y Equivalente de Efectivo (Nota 3)	159,959	6,544
Cuentas por cobrar Relacionadas (17.1)	-	263,473
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 4)	58,173	74,659
Proyectos en Curso (Nota 5)	2,366,641	1,824,970
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 10.1)	43,456	36,033
Total Activos Corrientes	2,628,229	2,205,679
 <u>Activos No Corrientes</u>		
Propiedad, Planta y Equipo	30,843	29,055
Depreciación Acumulada	(12,749)	(9,337)
Total Propiedad, Planta y Equipo (Nota 6)	18,094	19,718
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 10.4)	1,733	9,046
Otros Activos No corrientes	-	-
Total Activo No Corriente	19,827	28,764
Total Activos	2,648,056	2,234,443

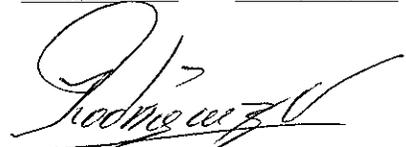
  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Lionel Court  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Inés Rodríguez  
 Contadora General

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

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
 Estado de Situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

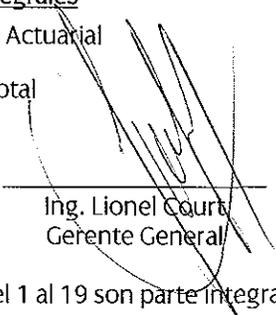
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

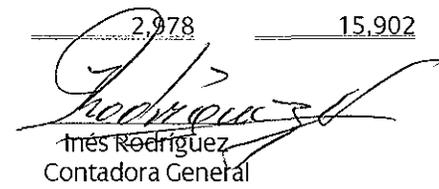
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Obligaciones Financieras Corrientes (Nota 7)	680,379	680,000
Cuentas por Pagar Relacionadas Corrientes (Nota 17.1)	364,882	350,445
Otras Cuentas por Pagar (Nota 8)	776,630	386,136
Provisiones Corrientes (Nota 9)	8,960	8,745
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 10.2)	<u>4,708</u>	<u>1,650</u>
 Total Pasivos Corrientes	 1,835,559	 1,426,976
<u>Pasivos No Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar Relacionadas no Corrientes (Nota 17.1)	487,274	496,985
Obligaciones por Beneficios Definidos (Nota 11)	30,681	22,483
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 10.4)	<u>32,360</u>	<u>28,795</u>
 Total Pasivos No Corrientes	 <u>550,315</u>	 <u>548,263</u>
 Total Pasivos	 2,385,874	 1,975,239
 <u>Patrimonio de los Socios (Nota 13)</u>		
Capital Social	18,000	18,000
Reservas	5,448	5,448
Otros Resultados Integrales	(687)	(2,284)
Resultados Acumulados	235,756	219,854
Resultado Integral Total	<u>3,665</u>	<u>18,186</u>
 Total Patrimonio de los Socios	 262,182	 259,204
 Total Pasivos y Patrimonio de Socios	 <u>2,648,056</u>	 <u>2,234,443</u>
  _____ Ing. Lionel Court Gerente General	  _____ Inés Rodríguez Contadora General	

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

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014  
Estado de Resultados Integral  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Ingresos Operacionales</u></b>		
Ingresos Operacionales (Nota 14)	1,252,705	345,512
<b><u>Costos de Operación</u></b>		
Costo de Ventas (Nota 15)	<u>(928,995)</u>	<u>(51,222)</u>
Utilidad Bruta	323,710	294,290
<b><u>Gastos Operacionales</u></b> (Nota 15)		
Gastos de Administración	(298,079)	(240,406)
Gastos Financieros	<u>(45,342)</u>	<u>(109,969)</u>
Total gastos Operacionales	<u>(343,421)</u>	<u>(350,375)</u>
(Pérdida) en Operaciones	(19,711)	(56,085)
<b><u>Otros Ingresos (Egresos)</u></b> (Nota 16)		
Otros Ingresos	44,727	82,000
Otros (Egresos)	<u>-</u>	<u>(243)</u>
Total Otros, Neto	<u>44,727</u>	<u>81,757</u>
Utilidad Antes de Impuesto a la Renta	25,016	25,672
<b><u>Impuestos a las Ganancias</u></b> (Nota 10.3)		
Impuesto a la Renta	(10,473)	(9,522)
(Gasto)/Ingreso por Impuestos Diferidos	<u>(10,878)</u>	<u>2,036</u>
Total Impuesto a las ganancias	<u>(21,351)</u>	<u>(7,486)</u>
Resultado Neto del Ejercicio	3,665	18,186
<b><u>Otros Resultados Integrales</u></b>		
(Pérdida) o Ganancia Actuarial	<u>(687)</u>	<u>(2,284)</u>
Resultado Integral Total	<u>2,978</u>	<u>15,902</u>

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Lionel Court  
Gerente General

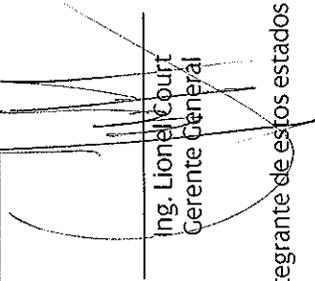
  
\_\_\_\_\_  
Inés Rodríguez  
Contadora General

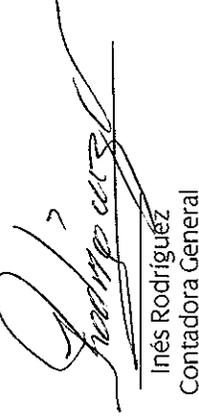
Las notas adjuntas del 1 al 19 son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.

Años Terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014  
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados			Utilidad del Ejercicio	Total
			Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados Adopción NIIF		
			(Pérdidas) Ganancias Actuariales				
Saldos al 31 de diciembre del 2013	18,000	5,448	-	114,717	75,869	29,268	243,302
Apropiación de utilidades Utilidad Neta Integral	-	-	-	29,268	-	(29,268)	-
	-	-	-	-	-	15,902	15,902
Saldos al 31 de diciembre del 2014	18,000	5,448	-	143,985	75,869	15,902	259,204
Apropiación de utilidades Resultado Integral Total	-	-	(687)	15,902	-	(15,902)	-
	-	-	-	-	-	3,665	2,978
Saldos al 31 de diciembre del 2015	18,000	5,448	(687)	159,887	75,869	3,665	262,182

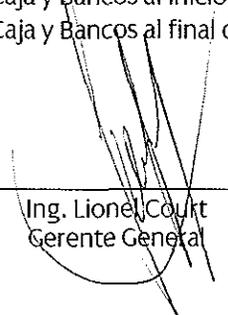
  
Ing. Lionel Court  
Gerente General

  
Inés Rodríguez  
Contadora General

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

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014  
Estados de Flujos de Efectivo  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Recibido de clientes	1,690,702	367,433
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(1,802,378)	(835,759)
Otros Ingresos (gastos)	<u>(9,852)</u>	<u>81,757</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	(121,528)	(386,569)
 <u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Cierre Fideicomiso Cantagua	-	1,011,755
Adquisiciones Propiedad Planta y Equipo	<u>(1,788)</u>	<u>(1,414)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(1,788)	(316,716)
 <u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Adquisición Obligaciones Financieras	379	300,000
Adquisición Obligaciones con socios	<u>276,352</u>	<u>402,128</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	276,731	702,128
Aumento (Disminución) del Efectivo en Caja y Bancos	153,415	(1,157)
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año.	<u>6,544</u>	<u>7,701</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año.	159,959	6,544

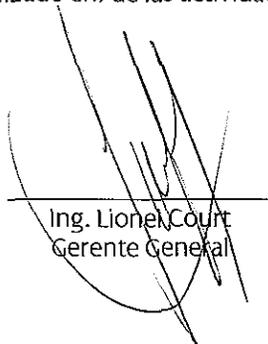
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Lionel Court  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Inés Rodríguez  
Contadora General

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

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014  
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>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado Integral Total	3,665	15,902
<b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>		
Depreciación	3,412	3,315
Participación trabajadores	4,415	4,127
Impuesto a la renta	10,473	9,522
Costo Amortizado	(39,741)	79,714
Impuestos diferidos	10,878	(2,036)
Beneficios definidos	7,511	6,423
Provisión vacaciones	-	4,538
<b>Cambios Netos en Activos y Pasivos</b>		
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar y Otros	38,537	(358,757)
(Aumento) en Proyectos	(541,671)	(1,327,057)
(Aumento) Impuestos Corrientes	(14,838)	-
Aumento (Disminución) Cuentas Comerciales por Pagar	571	(513,605)
Aumento de Anticipo Clientes	399,460	380,678
(Disminución) en Provisiones Corrientes	<u>(4,200)</u>	<u>(16,390)</u>
Efectivo neto (Utilizado en) de las actividades de operación	(121,528)	(386,569)

  
Ing. Lionel Court  
Gerente General

  
Inés Rodríguez  
Contadora General

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

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 1 – Identificación de la Compañía y Actividad Económica**

- Nombre de la Compañía: PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.
- Ruc de la Compañía: 1791838300001
- Domicilio de la Compañía: Juan Gonzales N-35-26 y Juan Pablo Sáenz.
- Forma legal de la Compañía: Compañía Anónima
- País de incorporación: Ecuador
- Actividad: Actividades Inmobiliarias

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.

**Nota 2 – Políticas Contables Significativas**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

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. 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.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

### 2.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2014 y 2015, mismas que han sido aplicadas según corresponde en la preparación de los estados financieros:

Normas	Interpretaciones	Fecha de aplicación
CINIIF 21	<u>Gravámenes</u> Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la Legislación Vigente.	01 de enero de 2014
NIC 32	<u>Instrumentos financieros: Presentación</u> Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera.	01 de enero de 2014
NIC 27 NIIF10 NIIF 12	<u>Estados financieros separados</u> <u>Estados financieros consolidados y</u> <u>Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, emitida en octubre 2012</u> Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión.	01 de enero de 2014
NIC 36	<u>Deterioro del valor los activos</u> Emitida en mayo de 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13.	01 de enero de 2014
NIC 39	<u>Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición</u> Emitida en junio 2013. Establecer determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura.	01 de enero de 2014
NIC 19	<u>Beneficios a los empleados</u> Emitida en noviembre de 2013. Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos	01 de julio de 2014
NIIF 2	<u>Pago basado en acciones</u> Aclara las definiciones de: Condiciones para la consolidación de la concesión y condiciones de mercado y se definen separadamente las condiciones de rendimiento y condiciones de servicio.	01 de julio de 2014
NIIF 3	<u>Combinaciones de negocios</u> Aclara la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio sobre la base de las definiciones de la NIC 32.	01 de julio de 2014
NIIF 8	<u>Segmento de operaciones</u> Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos.	01 de julio de 2014

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Normas	Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación
	<u>Mejoras a NIIF, emitidas en diciembre 2013</u>	
NIIF 13	<u>Medición del valor razonable</u> Eliminación de párrafos que generaron duda sobre de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo.	01 de julio de 2014
NIC 16 NIC 38	<u>Propiedades, planta y equipo</u> <u>Activos intangibles</u> Aclara como se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad el método de la revaluación.	01 de julio de 2014
NIC 24	<u>Información a revelar sobre partes relacionadas</u> Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa.	01 de julio de 2014
NIIF 1	<u>Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</u> Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre cuando aplique la misma norma en todos los períodos presentados.	01 de julio de 2014
NIIF 3	<u>Combinaciones de negocios</u> Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un negocio conjunto bajo NIIF 11	01 de julio de 2014
NIIF 13	<u>Medición del valor razonable</u> Aclara que la excepción de cartera de la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos dentro del alcance de la NIC 39.	01 de julio de 2014
NIC 40	<u>Propiedades de inversión</u> Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por el dueño. Considerar la guía de aplicación de la NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios.	01 de julio de 2014
	<u>Normas</u>	
NIIF 9	<u>Instrumentos financieros</u> Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: Costo amortizado y valor razonable.	01 de enero de 2015
NIIF 9	<u>Instrumentos financieros</u> Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros.	01 de enero de 2015

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 2.4 Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de las siguientes partidas del estado de situación financiera:

- Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado
- Las provisiones de riesgo crediticio realizada sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales
- Valor actual de las obligaciones por beneficios definidos
- Reconocimiento de los ingresos realizados

#### 2.5 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de las NIIF requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reporte, así como los ingresos y gastos del período. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese periodo; o el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta los periodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son los siguientes:

i. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar

La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta.

ii. Evaluaciones para determinar la obsolescencia y lento movimiento de inventarios

La Compañía realiza una estimación para inventarios obsoletos y/o con lento movimiento, considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercado de sus productos. Esta estimación se revisa periódicamente, y se determina considerando la rotación y consumo de los productos terminados, los cuales se ven afectados por cambios en procesos productivos y por cambios en las condiciones de mercado en los que opera la Compañía.

iii. Vidas útiles de propiedades, planta y equipo

Las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipo, son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda.

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iv. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de los impuestos diferidos activos

Como parte del análisis fiscal que realiza la Compañía, anualmente se determina el resultado fiscal proyectado con base en los juicios y estimaciones de operaciones futuras, para concluir sobre la probabilidad de recuperabilidad de los impuestos diferidos activos.

v. Beneficios al retiro de los empleados

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

vi. Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones son reconsideradas de manera periódica.

## 2.6 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.

## 2.7 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.

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 período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 4.

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**2.8 Inventarios**

Las Compras de materiales de construcción se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Proyectos en Curso.

**2.9 Propiedades, planta y equipo**

**2.9.1 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 y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

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 o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

**2.9.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial los muebles, equipos y vehículos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.9.3 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, valor residual 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

**2.9.4 Retiro o venta de propiedad, planta y equipo**

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, misma que se reconoce en resultados.

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**2.10 Deterioro del valor de los activos**

**i. Activos financieros medidos a costo amortizado**

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo a través del efecto del descuento por el paso del tiempo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar a su vencimiento tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar a su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar a su vencimiento que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

**ii. Activos no financieros**

La Compañía evalúa periódicamente los valores de las propiedades, planta y equipo y otros activos no circulantes, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto mayor entre el valor razonable menos sus costos de venta y el valor en uso, este último consiste en los flujos futuros que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de dichos activos descontados a valor presente. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos a su valor de recuperación. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros a su valor en libros o de realización, el menor.

**2.11 Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son obligaciones con financieras y terceros los cuales generan un gasto interés y se reconocen en estado de resultados durante el período del préstamo.

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.

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

## 2.12 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 reconoce 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 período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 45 días. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 8

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## 2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

## 2.14 Impuestos

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

### 2.14.1 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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### 2.14.2 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.

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

#### **2.14.3 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.

#### **2.15 Beneficios a empleados**

##### **2.15.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal, bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado consolidado de situación financieras con cargo a abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral afectando el patrimonio de la Compañía.

##### **2.15.2 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.

#### **2.16 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.

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
 Notas a los Estados Financieros  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**2.16.1 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;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**2.17 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.

**2.18 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 – 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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cajas	3,583	3,748
Bancos	53,311	2,796
Inversiones (1)	103,065	-
<b>Total</b>	<b>159,959</b>	<b>6,544</b>

(1) Corresponde a una póliza de acumulación # PAV 101000122115005, con fecha de emisión 09 de diciembre de 2015, a una tasa de interés del 4,25% , con vencimiento 10 de febrero de 2016.

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 4 – Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo proveedores (1)	56,621	59,659
Empleados (2)	3,091	-
Otros	-	15,000
Costo Amortizado	<u>(1,539)</u>	<u>-</u>
Total	<u>58,173</u>	<u>74,659</u>

(1) Este grupo se compone principalmente en los siguientes proveedores :

- Guillermo Cordovez, por un saldo de US\$ 35,000, corresponde a un anticipo compra terreno Cumbaya
- Frontval - Mova por un saldo de US\$ 21,520, corresponde al anticipo ascensor Proyecto Mova

(2) Corresponde a anticipo de sueldos entregados a empleados que se liquidan en el siguiente mes y préstamos a trabajadores los mismos que no generan intereses.

Nota 5 – Proyectos en curso

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terreno Cantagua	828,676	1,002,120
Materiales y Accesorios	380,058	296,191
Contratistas	706,107	225,648
Mano de Obra	84,508	123,734
Otros Gastos de Construcción	64,338	46,684
Mano de Obra Contratistas	7,440	11,092
Aportes IESS	10,030	14,953
Beneficios Sociales	33,058	49,284
IESS Fondo de Reserva	4,725	7,044
Transporte	119,485	27,038
Costos Indirectos	<u>128,216</u>	<u>21,182</u>
Total	<u>2,366,641</u>	<u>1,824,970</u>

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
 Notas a los Estados Financieros  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 6 – Propiedad Planta y Equipo**

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

	Saldo Final 2013	Adiciones	Ajustes	Saldo Final 2014	Adiciones	Saldo Final 2015
Equipo de Computo	3,716			3,716		3,716
Vehículos	18,548		-	18,548		18,548
Maquinaria y Equipo	<u>5,377</u>	<u>1,414</u>	<u>-</u>	<u>6,791</u>	<u>1,788</u>	<u>8,579</u>
Subtotal	27,641	1,414		29,055	1,788	30,843
Depreciación Acumulada	<u>(6,022)</u>	<u>(7,065)</u>	<u>3,750</u>	<u>(9,337)</u>	<u>(3,412)</u>	<u>(12,749)</u>
Total	<u>21,619</u>	<u>(5,651)</u>	<u>3,750</u>	<u>19,718</u>	<u>(1,624)</u>	<u>18,094</u>

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Mutualista Pichincha (1)	300,000	300,000
Produbank Panamá (2)	380,000	380,000
Sobregiros bancarios	<u>379</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>680,379</u></u>	<u><u>680,000</u></u>

Al 31 de diciembre de 2015, los créditos vigentes mantienen las siguientes condiciones de pago.

- (1) Obligaciones con la Mutualista de Pichincha, corresponde a la renovación del crédito efectuado en el mes de junio 2015 con vencimiento en enero 2016, devenga intereses calculados a un tasa del 10.21%
- (2) Obligaciones con el banco Produbank , corresponde a la renovación del crédito efectuado en el mes de junio 2015, con vencimiento junio 2016, devenga intereses calculados a un tasa del 9.96%

Nota 8 – Otras Cuentas por Pagar

El resumen de otras cuentas por pagar se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones con el IESS	4,271	5,186
Anticipo de clientes	772,359	380,678
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>272</u>
Total	<u><u>776,630</u></u>	<u><u>386,136</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre los anticipos de clientes corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aporte edificio Mova	138,259	214,136
Anticipo clientes Proyecto Cantagua	667,270	191,933
Costo amortizado	<u>(33,170)</u>	<u>(25,391)</u>
Total anticipo de clientes corrientes	<u><u>772,359</u></u>	<u><u>380,678</u></u>

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Provisiones Corrientes

El resumen de provisiones corrientes se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Décimo tercero	1,475	1,473
Décimo cuarto	1,328	1,403
Vacaciones	1,742	1,742
Participación trabajadores	<u>4,415</u>	<u>4,127</u>
Total	<u><u>8,960</u></u>	<u><u>8,745</u></u>

Nota 10 – Impuestos

10.1 Activos por impuestos corrientes

Un resumen de activos por impuestos corrientes se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Crédito fiscal IVA compras	11,625	6,061
Anticipo impuesto a la renta años anteriores	29,972	29,972
Impuesto plusvalía	<u>1,859</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>43,456</u></u>	<u><u>36,033</u></u>

10.2 Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de pasivos por impuestos se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al Valor Agregado - Retenciones IVA	1,380	40
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	3,328	1,381
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>229</u>
Total	<u><u>4,708</u></u>	<u><u>1,650</u></u>

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

10.3 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gasto del impuesto corriente	10,473	9,522
Gasto por Impuesto Diferidos	10,878	4,583
(Ingreso) por Impuesto Diferidos	<u>          -</u>	<u>      (6,619)</u>
 Total gasto de impuestos	 <u>21,351</u>	 <u>7,486</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	29,430	27,515
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	4,415	4,127
Rentas Exentas	39,741	-
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>4,711</u>	<u>4,488</u>
 Base imponible para el impuesto a la renta	 (10,015)	 27,876
(A) Anticipo calculado	10,473	9,522
(B) Impuesto a la renta causado	<u>          -</u>	<u>      6,133</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	10,473	9,522
 <u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	7,343	4,697
Retenciones en la fuente	4,989	3,130
Crédito Tributario de Años Anteriores	<u>29,972</u>	<u>1,466</u>
 (Crédito tributario Impuesto a la Renta)	 (31,831)	 229

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

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 2012 aún no ha prescrito

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

10.4 Saldos del impuesto diferido

Las diferencias temporarias deducibles e imponibles son las siguientes:

	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria	Impuesto diferido
<u>Año 2015</u>				
Activo por Impuesto Diferido				
Cuentas por Cobrar - Costo amortizado	55,082	56,621	1,539	339
Jubilación patronal	<u>(19,398)</u>	<u>(13,061)</u>	<u>6,338</u>	<u>1,394</u>
Total	35,684	43,560	7,878	1,733
Pasivo por Impuesto Diferido				
Cuentas por Pagar - Costo amortizado	(364,882)	(410,573)	(45,691)	(10,052)
Anticipo clientes - costo amortizado	(772,360)	(805,530)	(33,170)	(7,297)
Préstamos - Costo amortizado	<u>(487,274)</u>	<u>(555,504)</u>	<u>(68,230)</u>	<u>(15,011)</u>
	<u>(1,588,832)</u>	<u>(1,771,607)</u>	<u>(147,091)</u>	<u>(32,360)</u>
Total	<u>(1,600,113)</u>	<u>(1,728,047)</u>	<u>(139,214)</u>	<u>(30,627)</u>

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos se compone de:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
<u>Año 2015</u>					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Cuentas por Cobrar - Costo amortizado	5,517	(5,178)	-	-	339
Cuentas por Pagar - Costo amortizado	(9,601)	(451)	-	-	(10,052)
Anticipo clientes - costo amortizado	(5,586)	(1,711)	-	-	(7,297)
Préstamos - Costo amortizado	(13,608)	(1,403)	-	-	(15,011)
Jubilación patronal	<u>3,529</u>	<u>(2,135)</u>	-	-	<u>1,394</u>
Total	<u>(19,749)</u>	<u>(10,878)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,627)</u>

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
<u>Año 2014</u>					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Cuentas por Cobrar - Costo amortizado	-	5,517	-	-	5,517
Cuentas por Pagar - Costo amortizado	(21,621)	12,020	-	-	(9,601)
Anticipo clientes - costo amortizado	-	(5,586)	-	-	(5,586)
Préstamos - Costo amortizado	(2,591)	(11,017)	-	-	(13,608)
Jubilación patronal	<u>2,427</u>	<u>1,102</u>	-	-	<u>3,529</u>
Total	<u>(21,785)</u>	<u>2,036</u>	-	-	<u>(19,749)</u>

**Nota 11 – Obligación por Beneficios Definidos**

Un resumen de la obligación por beneficios definidos se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación patronal	19,399	16,041
Bonificación por desahucio	<u>11,282</u>	<u>6,442</u>
Total	<u>30,681</u>	<u>22,483</u>

**11.1 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 se componen de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al comienzo del año	16,041	11,031
Costo laboral	3,492	5,010
Costo financiero	1,048	-
(Ganancia) Pérdida actuarial	<u>(1,183)</u>	-
Saldo al Final del Año	<u>19,398</u>	<u>16,041</u>

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
 Notas a los Estados Financieros  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**11.2 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 bonificación por desahucio se componen de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al comienzo del año	6,442	5,029
Costo laboral	2,555	1,413
Costo financiero	415	-
(Ganancia) Pérdida actuarial	<u>1,870</u>	<u>-</u>
 Saldo al Final del Año	 <u>11,282</u>	 <u>6,442</u>

**Nota 12 – Precios de Transferencia**

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Administración Tributaria, para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia, ni para presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

**Nota 13 – Patrimonio**

**Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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

**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 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.

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**  
 Notas a los Estados Financieros  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Saldo de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Socios o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus Socios o socios. De registrarse un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes realizados bajo NIIF, deberán ser conocidos y aprobados por la junta ordinaria de Socios o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo a NIIF. Adicionalmente, en una nota explicativa a los estados financieros anuales, se deberá informar detalladamente las utilidades acumuladas que se realizan, provenientes de los ajustes de primera aplicación, señalando el alcance del concepto de realización. Será responsabilidad de la administración, la implementación de las medidas necesarias para el adecuado control de los saldos provenientes de los ajustes de primera aplicación realizados y por realizar.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera - NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF se registran en el patrimonio en el rubro de "Resultados acumulados provenientes de adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**Nota 14 – Ingresos Operacionales**

Un resumen de los ingresos operacionales se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Transporte Materiales	-	196,970
Honorarios por Construcción	-	24,542
Venta de Inmuebles	1,252,705	66,000
Comisión por Venta de Inmuebles	-	58,000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Total	<u>1,252,705</u>	<u>345,512</u>

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Costos y Gastos por su Naturaleza

Un resumen de los costos reportados en los estados financieros se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Materia Prima	186,539	14,969
Contratistas	346,570	11,404
Mano de Obra	41,478	6,253
Otros Gastos de Construcción	31,578	2,359
Mano de Obra Contratistas	3,652	561
IESS Aportes	4,923	756
Beneficios Sociales	16,226	2,491
IESS Fondo de Reserva	2,319	356
Costos Indirectos	63,620	1,071
Transporte	58,646	1,366
Costo del Terreno	<u>173,444</u>	<u>9,636</u>
Total	<u>928,995</u>	<u>51,222</u>

Un detalle de gasto de administración y ventas por su naturaleza se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y otras remuneraciones	158,872	112,936
Aporte Patronal	18,823	13,433
Beneficios Sociales	16,747	17,095
Fondos de Reserva	9,339	7,973
Beneficios Definidos	6,047	3,019
Arriendos	7,200	6,000
Impuestos	9,403	7,671
Gastos Legales	45	1,028
Seguros	17,059	15,704
Depreciaciones	3,412	3,315
Servicios Contables	11,736	10,571
Contribuciones y Suscripciones	1,832	1,297
Agasajos Empleados	568	1,503
Uniformes	1,705	2,061
Servicios Auditoria	4,575	3,000
Suministros	4,562	2,920
Movilización	1,814	2,077
Servicios Básicos	5,005	756
Refrigerio	1,399	1,372
Mantenimiento	12,359	1,771
Crédito Fiscal	-	20,178
Varios	1,162	599
15% Trabajadores	<u>4,415</u>	<u>4,127</u>
Total	<u>298,079</u>	<u>240,406</u>

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
 Notas a los Estados Financieros  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de gastos financieros por su naturaleza se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos Bancarios	839	1,202
Intereses Bancarios	43039	27,933
Costo Financiero por Jubilación y Desahucio	1,464	1,120
Otros Gastos Financieros	<u>-</u>	<u>79,714</u>
 Total	 <u>45,342</u>	 <u>109,969</u>

Nota 16 – Otros Ingresos y Egresos

Un detalle de otros ingresos y egresos se presenta así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses Ganados	3,337	69
Otros Ingresos	41,399	81,931
Retenciones Asumidas	(9)	-
Intereses y Multas	-	(227)
Otros Gastos	<u>-</u>	<u>(16)</u>
 Total	 <u>44,727</u>	 <u>81,757</u>

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 17 – Transacciones con Partes Relacionadas

17.1 Transacciones Comerciales y de Capital

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales y de capital con partes relacionadas:

	Cuentas por Cobrar corrientes		Cuentas por Pagar corrientes		Cuentas por pagar no corrientes	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<u>Compañía relacionada</u>						
Inmoburgos	-	288,549	13,451	-	-	-
Grupo Soto Hurtado Cía. Ltda.	-	-	-	-	49,658	49,658
<u>Socios</u>						
Court Lionel	-	-	75,646	86,666	224,315	224,315
Carlos Greene	-	-	33,666	29,666	266,201	266,201
María Cecilia López	-	-	-	-	3,329	3,329
Javier Curt	-	-	57	-	12,001	15,337
Soto Marcelo	-	-	287,753	277,753.00	-	-
<u>Costo Amortizado</u>						
Costo Amortizado	-	(25,076)	(45,691)	(43,640)	(68,230)	(61,855)
	-	263,473	364,882	350,445	487,274	496,985
	Compras		Ventas y Reembolsos		Préstamos	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<u>Compañía relacionada</u>						
Inmoburgos	171,733	-	263,479	-	288,549	613,917
Grupo Soto Hurtado Cía. Ltda.	-	-	-	-	-	49,658
<u>Socios</u>						
Court Lionel	-	-	-	-	28,000	328,581
Soto Marcelo	-	-	-	-	10,000	277,723
Greene Carlos	-	-	-	-	52,000	370,467
María Cecilia López	-	-	-	-	-	3,329
María Benítez	-	-	-	-	-	15,337
Court Javier	-	-	-	-	-	57
	171,733		263,479		378,549	1,659,069

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.  
Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

17.2 Compensación del personal clave de la gerencia

La Compañía no ha efectuado pagos por remuneración y/o compensación al personal clave de gerencia durante el período 2015 y 2014

Nota 18 – Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que de Informa

Entre el 31 de diciembre del 2015 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 19 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

---