



MGI Guerra & Asociados
AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Socios y Directorio de
Promotora Incogrés Cía. Ltda.

Quito, mayo 3 del 2006

- 1.- Hemos auditado el balance general adjunto de **Promotora Incogrés Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los Socios y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros basados en nuestra auditoría.
- 2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Promotora Incogrés Cía. Ltda.** al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
- 4.- Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2005, se emite por separado.

Guerra & Asociados
Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO
BYRON GUERRA VILLAVICENCIO
Socio - Licencia Nro. 2408


Promotora Incogrés Cía. Ltda.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2005
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	<u>2005</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>	
Cuentas por Pagar (Nota 10)	23,898
Anticipos de Clientes (Nota 11)	479,008
Pasivos Acumulados (Nota 12)	<u>10,796</u>
Total Pasivos Corrientes	<u>780,504</u>
Obligaciones a largo plazo (Nota 13)	266,802
Total Pasivos	513,702
<u>Patrimonio de los Socios</u>	
Capital Social (Nota 16)	18,000
Reserva Legal (Nota 17)	640
Utilidades Disponibles (Nota 17)	<u>23,547</u>
Total Patrimonio de los Socios	<u>42,187</u>
 Total Pasivos y Patrimonio de los Socios	 <u>822,691</u>

Promotora Incogrés Cia. Ltda.
Estado de Resultados
Período Terminado el 31 de diciembre del 2005
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2005
<u>Ingresos y Costos</u>	
Servicios y Ventas, Netas	2'316,274
Costo de Servicios y Ventas	<u>(2'128,454)</u>
Utilidad Bruta en Ventas	187,820
<u>Gastos de Operación</u>	
Gastos de Administración	<u>(116,483)</u>
Total Gastos de Operación	<u>(116,483)</u>
Utilidad en Operaciones	71,337
<u>Otros Ingresos (Gastos)</u>	
Gastos Financieros	(37,655)
Otros Ingresos, Netos	<u>6,968</u>
Total Otros, Neto	<u>(30,687)</u>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	40,650
<u>Menos:</u>	
Participación a Trabajadores (Nota 14)	6,097
Impuesto a la Renta (Nota 15)	<u>8,638</u>
Total	<u>14,735</u>
Utilidad Neta	<u>25,915</u>

Las notas adjuntas de 1 a 20 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogreás Cia. Ltda.
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios
Período Terminado el 31 de diciembre del 2005
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Total Patrimonio de los Socios
Saldo al 31 de diciembre del 2004	18,000	-	4,034	22,034
Apropiación de reserva legal, 2004	-	640	(640)	-
Reparación utilidades 2004 a socios	-	-	(5,762)	(5,762)
Utilidad neta, 2005	-	-	25,915	25,915
Saldo al 31 de diciembre del 2005	18,000	640	23,597	42,187

Las notas adjuntas de 1 a 20 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogrés Cia. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo
Período Terminado el 31 de diciembre del 2005
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2005

Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:

Recibido de clientes	2'433,284
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(1'713,513)
Otros ingresos (gastos)	(45,422)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	674,349

Flujos de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:

Pago de obligaciones a largo plazo e intereses a terceros, neto	(718,194)
Pago de utilidades a socios	(5,762)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(723,956)
Disminución del Efectivo y Equivalente de Efectivo	(49,607)
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al Inicio del año	114,699
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al Final del año	65,092

Conciliación de la (Pérdida) Utilidad Neta con el Efectivo Neto (Utilizado en) Proveniente de las Actividades de Operación:

Utilidad neta	25,915
Ajustes para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación:	
Depreciaciones y Amortizaciones	471

Cambios Netos en Activos y Pasivos:

Disminución de cuentas por cobrar	117,010
Disminución de inventarios	1'060,567
Disminución de cuentas por pagar y anticipos de clientes	(536,524)
Aumento en pasivos acumulados	6,910
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	674,349

Las notas adjuntas de 1 a 20 son parte integrante de estos estados financieros.

Nota 1 – Operaciones

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

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

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, y se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de curso legal del Ecuador desde marzo del 2000.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Flujos de Efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja, bancos e inversiones temporales

Inventarios y Costo de Servicios de Ventas

Los inventarios están registrados al costo de adquisición, el que no excede el valor de mercado. El costo de los inventarios se determina por el método de costo promedio, excepto por los costos de incursión de mano de obra o de servicios de construcción, que se registran al costo específico de la factura.

El costo se determina en base a un estudio de obra terminada de viviendas durante el año, cuyo costo es enviado al estado de resultados en base a las viviendas vendidas.

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

Activos Fijos

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

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

Maquinaria	10%
------------	-----

Activos Diferidos

Constituyen gastos relacionados con la etapa preoperacional de la Compañía, los cuales son amortizados por el método de línea recta a razón de una tasa del 20% anual.

Valuación de Inversiones

Las inversiones en acciones se encuentran registradas al costo de adquisición, excepto por la inversión mantenida en un 100%, que se encuentra registrada al costo de adquisición más las ganancias o pérdidas de la compañía emisora de las acciones. Todas las ganancias o pérdidas se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

Participación de los Empleados en las Utilidades

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

Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga, con base en el método del impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

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

Registro Contable y Unidad Monetaria

Los estados financieros y los montos de las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de curso legal adoptada por la República del Ecuador a partir del mes de marzo del 2000.

Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor

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

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor (Inflación) preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2001	25,00
2002	9,40
2003	6,07
2004	1,95
2005	3,14

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

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

	<u>2005</u>
Efectivo	1,481
Bancos	<u>63,611</u>
Total	<u>65,092</u>

Nota 5 - Cuentas por Cobrar

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	<u>2005</u>
Anticipo a contratistas	<u>2,857</u>
Total	<u>2,857</u>

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

Nota 6 - Inventarios

El detalle de los Inventarios al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	<u>2005</u>
Terrenos	73,377
Materiales y accesorios	231,248
Contratista	288,953
Mano de obra	64,385
Gastos de constitución	49,503
Costos indirectos	<u>30,797</u>
Otros	<u>5,166</u>
Total	<u>743,429</u>

Nota 7 - Activos Fijos

El movimiento de los Activos Fijos durante el ejercicio económicos 2005, es como sigue:

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

	Saldo Final 2004	Adiciones	Saldo Inicial 2005
Maquinaria	898	-	898
Depreciación Acumulada	(87)	(90)	(157)
Total	<u>831</u>	<u>(90)</u>	<u>741</u>

Nota 8 - Activos Diferidos

El movimiento de Activos Diferidos al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	Saldo Final 2004	Adiciones	Saldo Final 2005
Gastos de Constitución	1,907	-	1,907
Amortización Acumulada	(954)	(381)	(1,335)
Total	<u>953</u>	<u>(381)</u>	<u>572</u>

Nota 9 - Inversiones Permanentes

El detalle de las Inversiones Permanentes al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	Saldo Final 2005	Participaciones
<u>Incogrés S.A. Chile:</u>		
10,000 Participaciones con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una en el 2005	<u>10,000</u>	95%
Total	<u>10,000</u>	

En un resumen de los Estados Financieros de la Compañía en la cual Promotora Incogrés Cia Ltda. tiene participaciones al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

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

Balance General:

	2005
Activo	8,095
Pasivo	(217)
Patrimonio, Neto	(7,878)
Estado de Resultado:	
Ingresos	-
Costos y Gastos	(2,752)
Pérdida Neta	(2,752)

Un resumen de patrimonio de los Socios al 31 de diciembre del 2005:

	2005
Capital Social	54,135
Resultado Acumulado	4,451
Accionistas	(39,054)
Resultado del Ejercicio	(2,752)
Total	16,780

Nota 10 - Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	2005
Cuentas por pagar a terceros	3,452
Aportes IESS por pagar	352
Retenciones en la fuente	6,048
IVA	14,048
Total	23,898

Nota 11 - Anticipos de Clientes

Los anticipos corresponden a los valores entregados por los clientes para la construcción de viviendas, en el conjunto habitacional comprendido en una etapa, cuyo plazo de pagos vence a los 360 días, los cuales están documentados con contratos de construcción.

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

Nota 12 – Pasivos Acumulados

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	<u>2005</u>
Participación a trabajadores	6,097
Impuesto a la renta	4,133
Beneficios Sociales	<u>566</u>
Total	<u>10,796</u>

Nota 13 – Obligaciones a Largo Plazo

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

<u>Prestamos de Personas Naturales:</u>	<u>2005</u>
Terceros - Obligaciones concedidas en el año 2002, que devengan una tasa de interés de 12% anual, sin plazo de vencimiento. El motivo de estas obligaciones fue destinado en la adquisición del terreno para el conjunto habitacional "Claros del Norte".	154,293
Intereses por préstamos de personas naturales	<u>112,509</u>
Total	<u>266,802</u>

Nota 14 – Participación a Trabajadores

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo de la participación a trabajadores cargadas a resultados, es como sigue:

	<u>2005</u>
Utilidad del ejercicio económico	40,650
Más:	
Gastos no deducibles	—
Base de cálculo para la participación a trabajadores	<u>40,650</u>
15% participación a trabajadores	<u>6,097</u>

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

Nota 15 – Impuesto a la Renta

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por terminado el 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	<u>2005</u>
Utilidad del ejercicio económico	40,650
Más:	
Gastos no deducibles	-
Menos:	
Participación a trabajadores	<u>6,097</u>
Base imponible	34,553
25% de impuesto a la renta	8,638
Menos:	
Anticipo de impuesto a la renta	4,100
Crédito tributario por leyes especiales (1)	<u>3,405</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>4,133</u>

(1) Impuesto a la plusvalía obtenida mediante Ley 9941 según R.O. No. 3215 del 18 de noviembre de 1999 según la LRTI.

Nota 16 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2005, el capital social suscrito y pagado es de US\$ 18,000, constituido por 18.000 participaciones de US\$ 1,00 de valor nominal unitario.

Nota 17 – Reserva Legal y Utilidades Disponibles

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 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 a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

Nota 18 - Situación Fiscal

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

Nota 19 - Revisión Tributaria

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

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

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta 2003 y 2004, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Pérdidas de Operaciones

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que obtenga la Compañía dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada periodo, el 25 % de las utilidades obtenidas.

Nota 20 - Eventos Subsecuentes

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