



93125

MGI Guerra & Asociados

AUDTORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDTORES INDEPENDIENTES

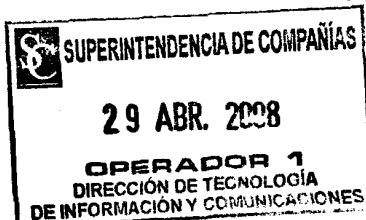
A los miembros del Directorio y Accionistas de
Promotora Incogres Cia. Ltda.

Quito, 14 de marzo de 2008

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Promotora Incogres Cia. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2007, y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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, los balances al 31 de diciembre del 2006 no fueron auditados por nosotros ni por ningún otro auditor.
- 2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las 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 Incogres Cia. Ltda.** al 31 de diciembre del 2007, el resultado de su operación, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los 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 2007, se emite por separado.

Guerra & Asociados 
Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

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



Promotora Incogres Cia. Ltda.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2007</u>	No Auditados <u>2006</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4)	142,306	103,439
Cuentas por Cobrar (Nota 5)	1,577	312,009
Inventarios (Nota 6)	1'197,627	658,871
Construcciones en Curso (Nota 7)	818,716	635,095
Gastos Anticipados (Nota 8)	<u>690</u>	<u>5,188</u>
Total Activos Corrientes	2'160,916	1'714,602
<u>Activos Fijos (Nota 9)</u>		
Equipos de Computación	2,241	1,269
Maquinaria	898	898
Depreciación Acumulada	<u>(1,040)</u>	<u>(351)</u>
Total Activos Fijos, Neto	2,099	1,816
Activos Diferidos Netos	-	191
Otros activos (Nota 10)	<u>16,850</u>	<u>-</u>
Total Activos	<u>2'179,864</u>	<u>1'716,608</u>

Las notas adjuntas de 1a 17 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cia. Ltda.
 Balance General
 Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	<u>2007</u>	No Auditados <u>2006</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar (Nota 11)	1'885,787	823,458
Pasivos Acumulados (Nota 12)	<u>14,579</u>	<u>6,481</u>
Total Pasivo Corriente	1'900,366	829,939
Pasivo a Largo Plazo (Nota 13)	<u>200,000</u>	<u>827,597</u>
Total Pasivos	2'100,366	1'657,536
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>		
Capital Social (Nota 14)	18,000	18,000
Reserva Legal	2,780	1,936
Resultados Acumulados	38,292	22,251
Utilidad Neta	<u>20,426</u>	<u>16,885</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>79,498</u>	<u>59,072</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	<u>2'179,864</u>	<u>1'716,608</u>

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Estado de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2007</u>	<u>No Auditados 2006</u>
<u>Ingresos y Costos</u>		
Ventas, netas	1'565,269	471,151
Costo de Ventas	<u>(1'297,452)</u>	<u>(340,891)</u>
Utilidad Bruta	267,817	130,260
<u>Gastos</u>		
De personal	(81,896)	(34,284)
Generales	(59,905)	(48,638)
De oficina	(55,199)	(8,224)
Financieros	<u>(46,606)</u>	<u>(14,672)</u>
Total	(243,606)	(105,818)
Utilidad operacional	24,622	24,442
<u>Otros Ingresos (Egresos):</u>		
Ingresos	7,921	1,506
Gastos	<u>(66)</u>	<u>(281)</u>
Total Otros Ingresos (Egresos), Neto	<u>7,855</u>	<u>1,225</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	32,067	25,667
<u>Menos:</u>		
Participación Trabajadores	(4,810)	(3,850)
Impuesto a la Renta (Nota 12)	<u>(6,831)</u>	<u>(4,932)</u>
Total	<u>(11,641)</u>	<u>(8,782)</u>
Utilidad Neta	<u>20,426</u>	<u>16,885</u>

Las notas adjuntas de 1a 17 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Acumulados</u>	<u>Resultados Acumuladas</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Totales</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2005	18,000	640	(2,368)	24,619	25,914	66,805
Apropiación de Utilidades 2006	-	1,296	-	24,619	(25,914)	-
Distribución de Utilidades 2006	-	-	-	(24,619)	-	(24,619)
Utilidad Neta	—	—	—	—	<u>16,885</u>	<u>16,885</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2006, No auditados	18,000	1,936	(2,368)	24,619	16,885	59,072
Apropiación de Utilidades 2007	-	844	2,368	13,673	(16,885)	-
Utilidad Neta	—	—	—	—	<u>20,426</u>	<u>20,426</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>18,000</u>	<u>2,780</u>	<u>—</u>	<u>38,292</u>	<u>20,426</u>	<u>79,498</u>

Las notas adjuntas de 1a 17 son parte integrante de estos estados financieros.

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2006 y 2005
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de clientes y otros	1,875,701	463,105
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(1,219,408)	(987,860)
Otros ingresos (egresos)	<u>7,855</u>	<u>1,225</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación.	664,148	(523,530)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Adquisiciones de Activos Fijos	(972)	(1,260)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(972)	(1,260)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Obligaciones Bancarias	(624,309)	563,137
Efectivo neto (utilizado en) en las actividades de financiamiento	(624,309)	563,137
Incremento durante el año	38,867	38,347
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año.	<u>103,439</u>	<u>65,092</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año.	142,306	103,439
<u>Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de (utilizado en) las Actividades de Operación</u>		
Utilidad Neta	20,426	16,885
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Operación		
Depreciación de Activos Fijos	689	194
Participación a Trabajadores	4,810	3,850
Impuesto a la Renta	6,831	4,932
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos</u>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar comerciales	310,623	(8,046)
(Aumento) Disminución en inventarios	(538,756)	90,558
(Aumento) Disminución Construcciones en Curso	(183,621)	635,095
Aumento (Disminución) en gastos pagados por anticipo y otros activos	1,621	(381)
Otros Activos Corrientes	(16,850)	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	<u>1,057,965</u>	<u>(1'266,617)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación	<u>664,148</u>	<u>(523,530)</u>

Las notas adjuntas de 1 a 17 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 – Operaciones

Promotora Incogres 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 .

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, la Compañía se encuentra en proceso de construcción y venta de los proyectos inmobiliarios Clarovs del Norte, Cantaros II los que se espera sean concluidos en el año 2008. El proyecto inmobiliario Alerces iniciará su construcción en el año 2008.

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

Activos Fijos

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

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

Maquinaria	10%
Equipos de Computación	33%

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).

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.

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

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 (IPC)

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

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

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

<u>Año Terminado</u>	<u>Variación</u>
<u>Diciembre 31</u>	<u>Porcentual</u>
2003	6.07
2004	1.95
2005	3.14
2006	2.87
2007	3.32

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	<u>No</u>	<u>Auditados</u>
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Caja	1,727	3,545
Bancos	113,379	77,894
Inversiones	<u>27,200</u>	<u>22,000</u>
Total	<u>142,306</u>	<u>103,439</u>

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

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	2007	No Auditados 2006
Anticipos empleados	227	1,106
Anticipos contratistas	1,350	10,903
Otras cuentas por cobrar	<u>—</u>	<u>300,000</u>
Total	<u>1,577</u>	<u>312,009</u>

Nota 6 – Inventarios

El detalle de los Inventarios al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	2007	No Auditados 2006
Terreno Einstein / Claros del Norte	22,013	29,351
Terreno Pomasqui / Cantaros II	325,614	629,520
Terreno Cotocollao / Conjunto Alerces	<u>850,000</u>	<u>—</u>
Total	<u>1'197,627</u>	<u>658,871</u>

Nota 7 – Construcciones en Curso

El detalle de las Construcciones en curso, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	2007	No Auditados 2006
Materiales y accesorios	357,338	259,864
Contratistas	208,618	244,734
Mano de obra	125,241	52,352
Gastos de construcción	117,945	57,098
Costos indirectos	<u>9,574</u>	<u>21,047</u>
Total	<u>818,716</u>	<u>635,095</u>

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

Nota 8 – Gastos Anticipados

El detalle de los Gastos Anticipados, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>No Auditados</u> <u>2006</u>
Crédito Fiscal IVA	-	4,498
Anticipo Impuesto a la Renta años anteriores	<u>690</u>	<u>690</u>
Total	<u>690</u>	<u>5,188</u>

Nota 9 – Activos Fijos

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2007 y 2006, es como sigue:

	No Auditados		Saldo Final <u>2007</u>
	Saldo Final <u>2006</u>	<u>Adiciones</u>	
Equipos de Computación y Software	1,269	972	2,241
Maquinaria	<u>898</u>	—	<u>898</u>
Subtotal	2,167	972	3,139
Depreciación Acumulada	<u>(351)</u>	<u>(689)</u>	<u>(1,040)</u>
Total	<u>1,816</u>	<u>283</u>	<u>2,099</u>

Nota 10– Otros Activos

Al 31 de Diciembre del 2007 constituye una garantía en el Produbanco por US\$ 16,850.

Nota 11 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>No Auditados</u> <u>2006</u>
Proveedores	410,000	—
Préstamo	49,057	—
Anticipos clientes	1'410,501	822,623
Impuesto al Valor Agregado	9,648	292
Impuesto a la renta	4,364	—
Retenciones en la Fuente	<u>2,217</u>	<u>543</u>
Total	<u>1'885,787</u>	<u>823,458</u>

Promotora Incogres 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 2007 y 2006, es como sigue:

	<u>No</u>	<u>Auditados</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	
IESS por Pagar	1,540	681	
Fondos de reserva	5,577	1,235	
Décimo tercer sueldo	1,958	472	
Décimo cuarto sueldo	694	242	
15% Participación trabajadores	<u>4,810</u>	<u>3,850</u>	
Total	<u>14,579</u>	<u>6,481</u>	

Nota 13– Pasivo a Largo Plazo

El Pasivo a largo plazo esta constituido, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, por cuentas por pagar a accionistas de la siguiente manera:

	<u>No</u>	<u>Auditados</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	
Produbank	200,000	400,000	
Pacific Nacional Bank	-	252,990	
Préstamos Socios	-	62,200	
Intereses por pagar a socios	<u>-</u>	<u>112,407</u>	
Total	<u>200,000</u>	<u>827,597</u>	

Nota 14 – 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 15 – Impuesto a la Renta

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

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

	<u>2007</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	32,067
Menos:	
15% Participación Trabajadores	(4,810)
Más:	
Gastos no deducibles	<u>66</u>
Base imponible	27,323
25% Impuesto a la renta	(6,831)
Menos:	
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>(2,466)</u>
Impuesto a Pagar(Crédito tributario)	<u>4,364</u>

Nota 16 – Situación Fiscal

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

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 2004 y 2005, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Nota 17 – 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.