



MGI Guerra & Asociados

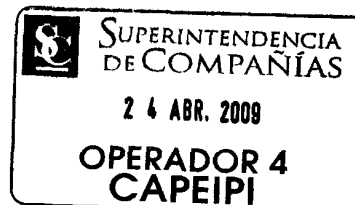
AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito, 6 de Marzo del 2009

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Promotora Incogres Cia. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2008, 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.
- 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 2008, 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.- Tal como se menciona en la Nota 1, a partir del segundo semestre del año 2008 la crisis financiera mundial influyó considerablemente en el deterioro de la economía ecuatoriana, afectando de manera significativa; la baja del precio de exportación del petróleo ecuatoriano, y, el ingreso de remesas de los migrantes agravando el déficit de la balanza comercial no petrolera. El Gobierno Nacional ha emprendido ciertas medidas para enfrentar el impacto de la situación económica que es adversa. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2008, no es posible determinar el efecto del mencionado entorno económico, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la Compañía. En tal sentido, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando dichas circunstancias.



- 5.- 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 2008, 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 2008 y 2007
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4)	9,841	142,306
Cuentas por Cobrar (Nota 5)	217	1,577
Inventarios (Nota 6)	-	1'197,627
Construcciones en Curso (Nota 7)	856,146	818,716
Gastos Anticipados (Nota 8)	<u>12,375</u>	<u>690</u>
Total Activos Corrientes	878,579	2'160,916
<u>Activos Fijos</u> (Nota 9)		
Equipos de Computación	2,241	2,241
Maquinaria	898	898
Depreciación Acumulada	<u>(1,869)</u>	<u>(1,040)</u>
Total Activos Fijos, Neto	1,270	2,099
Otros activos (Nota 10)	<u>34,161</u>	<u>16,850</u>
Total Activos	<u>914,010</u>	<u>2'179,864</u>

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

2012

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar (Nota 11)	657,097	1'885,787
Obligaciones Bancarias Corto Plazo (Nota 13)	142,346	
Pasivos Acumulados (Nota 12)	<u>17,305</u>	<u>14,579</u>
Total Pasivo Corriente	816,748	1'900,366
Obligaciones Bancarias Largo Plazo (Nota 13)	<u>-</u>	<u>200,000</u>
Total Pasivos	816,748	2'100,366
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>		
Capital Social (Nota 14)	18,000	18,000
Reserva Legal	3,600	2,780
Resultados Acumulados	57,898	38,292
Utilidad Neta	<u>17,764</u>	<u>20,426</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>97,262</u>	<u>79,498</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	<u>914,010</u>	<u>2'179,864</u>

Promotora Incogres Cia. Ltda.
Estado de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Ingresos y Costos</u>		
Ventas, netas	2'628,147	1'565,269
Costo de Ventas	<u>(2'290,968)</u>	<u>(1'297,452)</u>
Utilidad Bruta	337,179	267,817
<u>Gastos</u>		
De personal	(158,416)	(81,896)
Generales	(65,483)	(59,905)
De oficina	(67,900)	(55,199)
Financieros	<u>(15,228)</u>	<u>(46,606)</u>
Total	(307,027)	(243,606)
Utilidad operacional	30,152	24,622
<u>Otros Ingresos (Egresos):</u>		
Ingresos	834	7,921
Gastos	<u>72</u>	<u>(66)</u>
Total Otros Ingresos (Egresos), Neto	<u>762</u>	<u>7,855</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	30,914	32,067
<u>Menos:</u>		
Participación Trabajadores	(4,637)	(4,810)
Impuesto a la Renta (Nota 15)	<u>(8,513)</u>	<u>(6,831)</u>
Total	<u>17,764</u>	<u>(11,641)</u>
Utilidad Neta	<u>17,764</u>	<u>20,426</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 2008 y 2007
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Acumulados</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Totales</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2006, No auditados	<u>18,000</u>	<u>1,936</u>	<u>(2,368)</u>	<u>24,619</u>	<u>16,885</u>	<u>59,072</u>
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	18,000	2,780	-	38,292	20,426	79,498
Apropiación de Utilidades 2008	-	820	-	19,606	(20,426)	-
Utilidad Neta	-	-	-	-	<u>17,764</u>	<u>17,764</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>18,000</u>	<u>3,600</u>	<u>-</u>	<u>57,898</u>	<u>17,764</u>	<u>97,262</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 2007 y 2008
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de clientes y otros	2'629,507	1,875,701
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(2'682,339)	(1,219,408)
Otros ingresos (egresos)	<u>(42,201)</u>	<u>7,855</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación.	(95,033)	664,148
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Adquisiciones de Otros Activos	<u>(37,430)</u>	<u>(972)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(37,430)	(972)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Obligaciones Bancarias	<u>-</u>	<u>(624,309)</u>
Efectivo neto (utilizado en) en las actividades de financiamiento	-	(624,309)
(Disminución) Incremento durante el año	(132,463)	38,867
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año.	<u>142,306</u>	<u>103,439</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año.	9,843	142,306
<u>Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto (utilizado en) Proveniente de las Actividades de Operación</u>		
Utilidad Neta	17,764	20,426
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Operación		
Depreciación de Activos Fijos	829	689
Participación a Trabajadores	4,637	4,810
Impuesto a la Renta	8,513	6,831
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos</u>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar comerciales	1,360	310,623
(Aumento) Disminución en inventarios	-	(538,756)
(Aumento) Disminución Construcciones en Curso	-	(183,621)
Aumento (Disminución) en gastos pagados por anticipo y otros activos	-	1,621
Otros Activos Corrientes	-	(16,850)
Aumento (Disminución) en pasivos acumulados	(27,735)	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	<u>(100,402)</u>	<u>1,057,965</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de Operación	<u>(95,033)</u>	<u>664,148</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.

A partir del segundo semestre del año 2008 la crisis financiera mundial influyó considerablemente en el deterioro de la economía ecuatoriana, afectando de manera significativa; la baja del precio de exportación del petróleo ecuatoriano, y, el ingreso de remesas de los migrantes agravando el déficit de la balanza comercial no petrolera. El Gobierno Nacional ha emprendido ciertas medidas para enfrentar el impacto de la situación económica que es adversa. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2008, no es posible determinar el efecto del mencionado entorno económico, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la Compañía. En tal sentido, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando dichas circunstancias.

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

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

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.

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.

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>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2003	6.07
2004	1.95
2005	3.14
2006	2.87
2007	3.32
2008	8.83

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos, al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caja	2,041	1,727
Bancos	7,800	113,379
Inversiones	-	27,200
Total	<u>9,841</u>	<u>142,306</u>

2011

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 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008/</u>	<u>2007</u>
Anticipos empleados	217	227
Anticipos contratistas	<u>-</u>	1,350
Total	<u>217</u>	<u>1,577</u>

Nota 6 – Inventarios

El detalle de los Inventarios al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terreno Einstein / Claros del Norte	-	22,013
Terreno Pomasqui / Cantaros II	-	325,614
Terreno Cotocollao / Conjunto Alerces	<u>-</u>	<u>850,000</u>
Total	<u>-</u>	<u>1'197,627</u>

Nota 7 – Construcciones en Curso

El detalle de las Construcciones en curso, al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Materiales y accesorios	491,611	357,338
Contratistas	153,846	208,618
Mano de obra	101,498	125,241
Gastos de construcción	105,121	117,945
Costos indirectos	<u>4,070</u>	<u>9,574</u>
Total	<u>856,146</u>	<u>818,716</u>

Nota 8 – Gastos Anticipados

El detalle de los Gastos Anticipados, al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Crédito Fiscal IVA	11,685	-
Anticipo Impuesto a la Renta años anteriores	<u>690</u>	<u>690</u>
Total	<u>12,375</u>	<u>690</u>

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

Nota 9 – Activos Fijos

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2008 y 2007, es como sigue:

	No Auditados				
	Saldo Final		Saldo Final		Saldo Final
	<u>2006</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2008</u>
Equipos de Computación y Software	1,269	972	2,241	-	2,241
Maquinaria	<u>898</u>	<u>-</u>	<u>898</u>	<u>-</u>	<u>898</u>
Subtotal	2,167	972	3,139	-	3,139
Depreciación Acumulada	<u>(351)</u>	<u>(689)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>(829)</u>	<u>(1,869)</u>
Total	<u>1,816</u>	<u>283</u>	<u>2,099</u>	<u>(829)</u>	<u>1,270</u>

Nota 10– Otros Activos

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Garantía Produbanco	16,850	16,850
Pólizas de Acumulación	17,100	-
Garantía 432502	124	-
Garantía 432402	<u>87</u>	<u>-</u>
Total	<u>34,161</u>	<u>16,850</u>

Nota 11 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proveedores	304,602	410,000
Préstamo	-	49,057
Anticipos clientes	335,720	1'410,501
Impuesto al Valor Agregado	15,342	9,648
Impuesto a la renta	-	4,364
Retenciones en la Fuente	<u>1,433</u>	<u>2,217</u>
Total	<u>657,097</u>	<u>1'885,787</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 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
IESS por Pagar	8,492	1,540
Fondos de reserva	3,016	5,577
Décimo tercer sueldo	682	1,958
Décimo cuarto sueldo	478	694
15% Participación trabajadores	<u>4,637</u>	<u>4,810</u>
Total	<u>17,305</u>	<u>14,579</u>

Nota 13 – Obligaciones Bancarias

Las obligaciones bancarias están constituidas, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, de la siguiente manera:

Corto Plazo	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Produbank	-	-
Produbank (a 6 meses)	140,000	-
Intereses por pagar Préstamos	<u>2,346</u>	-
Total	<u>142,346</u>	-
 Largo Plazo	 <u>2008</u>	 <u>2007</u>
Produbank	-	200,000
Total	<u>-</u>	<u>200,000</u>

Nota 14 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2008, el capital social suscrito y pagado es de US\$ 18,000, constituido por 18.000 participaciones de US\$ 1,00 de valor nominal unitario.

60,121

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

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:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	30,914	32,067
<u>Menos:</u>		
15% Participación Trabajadores	(4,637)	(4,810)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>7,775</u>	<u>66</u>
Base imponible	34,052	27,323
25% Impuesto a la renta	8,513	(6,831)
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	(18,248)	(2,466)
Impuesto a la Renta	<u>(1,950)</u>	<u>-</u>
Impuesto a Pagar(Crédito tributario)	<u>(11,685)</u>	<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.

2012

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

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.
