

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

Nota 1 – Operaciones

Promotora Incogres Cía. Ltda., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 26 de junio 2002, cuyo objeto social es:

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

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

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

Nota 2 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	469	1,141
Banco Pichincha	1,848	446
Banco Produbanco	1,997	532
Mutualista Pichincha	<u>3,387</u>	<u>2,833</u>
Total	<u>7,701</u>	<u>4,952</u>

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

Nota 3 – Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

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

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo empleados	-	200
Inmoburgos	1,550	1,550
Albomoda	-	1,017
Fideicomiso Platinum Plaza	<u>7,496</u>	<u>-</u>
Total	<u>9,046</u>	<u>2,767</u>

Nota 4 – Proyectos

Un resumen de proyectos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Materiales y Accesorios	147,716	195,857
Contratistas	108,216	143,621
Mano de Obra	125,100	166,029
Otros Gastos de Construcción	33,431	39,856
Mano de Obra Contratistas	3,410	4,525
Aportes IESS	15,709	20,848
Beneficios Sociales	51,775	68,714
Fondo de Reserva	7,400	9,821
Transporte	649	861
Costos Indirectos	<u>4,507</u>	<u>5,982</u>
Total	<u>497,913</u>	<u>656,114</u>

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

Nota 5 – Propiedad Planta y Equipo

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

	Saldo Final <u>2012</u>	Adiciones	<u>Ventas</u> y/o <u>Bajas</u>	Saldo Diciembre 31, <u>2013</u>
Equipo de Computo	2,100	1,731	(115)	3,716
Vehículos	18,548	-	-	18,548
Maquinaria	<u>898</u>	<u>4,479</u>	<u>-</u>	<u>5,377</u>
Subtotal	21,546	6,210	(115)	27,641
Depreciación Acumulada	<u>(3,410)</u>	<u>(4,267)</u>	<u>1,655</u>	<u>(6,022)</u>
Total	<u>18,136</u>	<u>1,943</u>	<u>1,540</u>	<u>21,619</u>

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

Nota 6 – Otros Activos

Un resumen de Otros Activos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Cantagua	1'001,627	1'001,627
Aporte Fideicomiso Cantagua	<u>10,128</u>	<u>6,660</u>
Total	<u>1'011,755</u>	<u>1'008,287</u>

Nota 7 – Prestamos

Un resumen de préstamos a corto plazo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Produbank Panamá (Tasa de interés 5%)	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>
Total	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>

Nota 8 – Cuentas Comerciales por Pagar

El resumen cuentas comerciales por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamo Calims	57,192	395,942
Cout Lionel	96,666	96,666
Greene Carlos	96,666	96,666
Inmoburgos	560,750	102,000
Soto Marcelo	96,669	96,669
Anticipo Clientes	19	-
Costo Amortizado	<u>(98,278)</u>	<u>(100,149)</u>
Total	<u>809,684</u>	<u>687,794</u>

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

Nota 9 – Otras Cuentas por Pagar

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aportes IESS	1,710	1,947
Prestamos IESS	243	189
Fondos de Reserva	<u>241</u>	<u>309</u>
Total	<u>2,194</u>	<u>2,445</u>

Nota 10 – Provisiones

El resumen de provisiones es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios Sociales	5,214	6,505
Participación Trabajadores	<u>5,038</u>	<u>6,232</u>
Total	<u>10,252</u>	<u>12,737</u>

Nota 11 – Impuestos

13.1 Activos y pasivos del año corriente

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

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos por impuesto corriente:		
Anticipo impuesto Renta periodos anteriores	29,972	29,972
Crédito Tributario	<u>1,466</u>	<u>4,930</u>
Total	<u>31,438</u>	<u>34,902</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
IVA Ventas	905	2,378
Retención IVA	-	133
Retención Fuente	<u>433</u>	<u>539</u>
Total	<u>1,338</u>	<u>3,050</u>

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

11.1 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gasto del impuesto corriente	12,123	13,373
Gasto (Ingreso) por impuestos diferidos	<u>43</u>	<u>(920)</u>
Total gasto de impuestos	<u>12,166</u>	<u>12,453</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del Ejercicio	33,586	41,544
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	(5,038)	(6,232)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>2,379</u>	<u>16,972</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	30,927	52,284
(A) Anticipo calculado	12,123	13,373
(B) Impuesto a la renta causado	<u>6,804</u>	<u>12,025</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	12,122	13,373
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	3,834	(6,259)
Retenciones de impuesto a la Renta	4,825	(12,044)
Retenciones en la fuente de periodos anteriores	<u>4,930</u>	<u>-</u>
Crédito Tributario	<u>(1,466)</u>	<u>(4,930)</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2010 aún no ha prescrito.

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

11.2 Saldos del impuesto diferido

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

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocid o en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2013					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Cuentas Comerciales (costo amortizado)	(22,311)	690	-	-	(21,621)
Jubilación Patronal	4,000	(1,574)	-	-	2,426
Desahucio	-	-	-	-	-
Provisiones	-	-	-	-	-
Préstamos (Costo Amortizado)	<u>(3,432)</u>	<u>841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,591)</u>
Total	<u>(21,743)</u>	<u>(43)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21,786)</u>

	Saldos al comienzo del año	Reconocid o en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2012					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Cuentas comerciales (costo amortizado)	(24,867)	-	2,556	-	(22,311)
Jubilación Patronal	3,040	-	960	-	4,000
Desahucio	1,291	-	(1,291)	-	-
Provisiones	2,034	-	(2,034)	-	-
Préstamos (Costo amortizado)	<u>(4,160)</u>	<u>-</u>	<u>728</u>	<u>-</u>	<u>(3,432)</u>
Total	<u>(22,662)</u>	<u>-</u>	<u>919</u>	<u>-</u>	<u>(21,743)</u>

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

11.3 Aspectos Tributarios del Código de la Producción

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

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Nota 12 – Participación Trabajadores

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	6,232	4,881
Provisión del año	5,038	6,232
Pagos efectuados	<u>(6,232)</u>	<u>(4,881)</u>
Saldos al fin del año	<u>5,038</u>	<u>6,232</u>

Nota 13 – Préstamos a Largo Plazo

Un resumen de Préstamos a Largo Plazo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Court Lionel	11,830	11,830
Soto Marcelo	49,658	49,658
Carlos Greene	25,159	25,159
María Cecilia López	3,329	4,329
María Benítez	16,658	17,657
Mutualista Pichincha	-	284,000
Costo Amortizado	<u>(11,777)</u>	<u>(15,599)</u>
Total	<u>94,857</u>	<u>377,034</u>

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

Nota 14 – Obligaciones por Beneficios Definidos

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación Patronal	11,031	18,184
Desahucio	<u>5,029</u>	<u>8,137</u>
Total	<u>16,060</u>	<u>26,321</u>

14.1 Jubilación Patronal

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	18,184	13,219
Provisión del Período	-	4,965
Ajuste	<u>(7,153)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>11,031</u>	<u>18,184</u>

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

14.2 Bonificación por desahucio

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	8,137	5,611
Provisión	-	2,526
Ajustes	<u>(3,108)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>5,029</u>	<u>8,137</u>

Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

15.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no esta sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

15.3 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

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

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

Nota 16 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Transporte materiales	384,859	598,587
Honorarios por construcción	<u>97,631</u>	<u>230,249</u>
Total	<u>482,490</u>	<u>828,836</u>

Nota 17 – Costo por su Naturaleza

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Materia Prima	48,322	149,923
Contratistas	35,405	109,953
Mano de Obra	40,929	126,347
Otros Gastos de Construcción	10,649	29,885
Mano de Obra Contratistas	1,115	3,464
IESS Aportes	5,139	15,834
Beneficios Sociales	16,939	51,927
IESS Fondo de Reserva	2,421	7,423
Costos Indirectos	1,475	4,581
Transporte	<u>212</u>	<u>659</u>
Total	<u>162,606</u>	<u>499,996</u>

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

Nota 18 – Gastos de Operación

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de Administración:		
Sueldos	100,405	106,484
Horas Extras	-	150
Otras Remuneraciones	3,631	2,500
Bonos	1,750	-
Aporte Patronal	12,197	12,937
Décimo Tercer Sueldo	8,356	8,874
Décimo Cuarto Sueldo	2,968	2,904
Fondos de Reserva	8,366	9,147
Vacaciones	262	4,437
Jubilación	1,272	4,965
Desahucio	362	2,526
15% Trabajadores	5,039	6,232
Honorarios	7,455	2,911
Arriendos	7,200	7,200
Impuestos	21,958	14,767
Gastos Legales	2,255	2,526
Seguros	11,566	11,950
Depreciaciones	2,617	612
Atenciones Sociales	-	397
Servicios Contables	11,765	11,994
Contribuciones y Suscripciones	3,554	1,865
Agasajos Empleados	-	239
Uniformes	1,817	1,751
Servicios Auditoria	3,000	2,400
Suministros	719	635
Movilización	1,850	2,121
Servicios Básicos	547	149
Refrigerio	719	997
Mantenimiento	1,528	337
Crédito Fiscal	4,403	4,255
Varios	<u>620</u>	<u>732</u>
Total	<u><u>228,181</u></u>	<u><u>228,944</u></u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos Financieros:		
Gasto Bancarios	497	1,116
Intereses Bancarios	55,758	63,159
Intereses Bancarios	<u>6,683</u>	<u>-</u>
Total	<u>62.938</u>	<u>64.275</u>

Nota 19 – Otros Ingresos y Otros Egresos

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses Ganados	87	8,854
Otros Ingresos	<u>-</u>	<u>106</u>
Subtotal	<u>87</u>	<u>8.960</u>
Intereses y multas	(303)	(76)
Otros Gastos	<u>-</u>	<u>(9,194)</u>
Subtotal	<u>(303)</u>	<u>(9.270)</u>
Total:	<u>(216)</u>	<u>(310)</u>

Nota 20 – Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2013 no hubo ningún pago por este concepto (US\$ 45,120 en el año 2012).

Nota 21 – Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 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 22 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.