

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE  
COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES S.A. INCOANDES

En Quito, a 9 de febrero del 2015, a las 18:10 horas, en las oficinas de la compañía ubicada en la Av. Amazonas N34-33 y Azuay, Edificio Unifinsa piso 10 Oficina 10-02; se instala la Junta General Ordinaria de Accionistas de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES S.A. INCOANDES, bajo la presidencia del titular, señor Nicanor Calisto Cabezas y el Arq. Mario Ponce Lavalle Gerente de la compañía quien actúa como Secretario Ad-hoc de la Junta General, lo cual es aprobado por unanimidad. El Presidente consulta a la Secretaría la existencia de quórum y manifiesta que, de acuerdo a la lista de asistentes que se incorporará al expediente, se encuentran presentes Accionistas que representan el 98.99% del capital de la Compañía. Al existir el quórum necesario, el Presidente declara instalada la Junta, da la bienvenida a los accionistas presentes y solicita a Secretaría de lectura de la convocatoria publicada en el Diario La Hora, PÁGINA C4, del día viernes 30 de enero de 2015. INCOANDES S.A., CONVOCATORIA. De conformidad con las normas legales y estatutarias vigentes, convoco a los Accionistas de la Compañía Inmobiliaria y Comercial de Los Andes S.A. Incoandes, a la Junta General Ordinaria de Accionistas, que se llevará a cabo el día lunes 9 de febrero de 2015 las 18h00 en la oficina de la misma, ubicada en Av. Amazonas N34-33 y Azuay Edificio Unifinsa Piso 10, Oficina 10-02 de la ciudad de Quito. La Junta General Ordinaria de Accionistas tiene como objeto conocer y resolver sobre los siguientes asuntos: 1. Conocer y resolver sobre el Informe de la Administración correspondiente al ejercicio económico del año 2014. 2. Conocer y resolver sobre el Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias de la Compañía, correspondientes al ejercicio económico del año 2014. 3. Conocer y resolver sobre la distribución y el destino de las utilidades, correspondientes al ejercicio económico del año 2014. 4. Conocer y resolver sobre el proyecto de adquisición de un bien inmueble. 5. Nombramiento de Comisarios Principales y Suplentes y fijación de sus remuneraciones. 6. Designación de Auditor Externo de la Compañía para el ejercicio económico del año 2015 y fijación de su remuneración. Los informes de la Administración, así como el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias de la Compañía, se encuentran a disposición de todos los señores accionistas de la compañía, en las oficinas de la misma. Los documentos mencionados se encuentran disponibles para los señores accionistas, conforme a la Ley, con más de quince días de anticipación a la fecha en que se celebrará la Junta General Ordinaria de Accionistas. Quito viernes 30, 2015. SR. NICANOR CALISTO CABEZAS Presidente. El Presidente solicita se de lectura al primer punto del orden del día. 1. Conocer y resolver sobre el Informe de la Administración correspondiente al ejercicio económico del año 2014. El Gerente de la compañía pone en conocimiento de la sala el Informe de la Administración el mismo que es aprobado sin observación alguna. 2. Conocer y resolver sobre el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias de la Compañía correspondiente al ejercicio económico del año 2014. La sala de igual forma conoce y aprueba por unanimidad el Balance Auditado por la firma de auditoría externa PKF Accountants & Business Advisers. 3. Conocer y resolver sobre la distribución y el destino de las utilidades correspondientes al ejercicio económico del año 2014. El Gerente informa que se encuentra disponible la utilidad de USD. 91.671,00. Sebastián Ponce propone el reparto completo y el Econ. Fernando Hidrobo apoya y la sala en pleno aprueba. 4. Conocer y resolver sobre el proyecto de adquisición de un bien inmueble. El Gerente



General de la empresa toma la palabra, informa a la Junta que existe la posibilidad de adquirir el 85% de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Irrevocable en Garantía "Ponce Yépes", que tiene como patrimonio autónomo el inmueble ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso N52-51 y Capitán Ramón Borja, con una superficie aproximada de 17.000 mt2. Este inmueble está registrado en la contabilidad de Ponce Yépes Cia. de Comercio en USD. 3'523.362,35. Señala el Gerente General que ha mantenido conversaciones con el Produbanco S.A.- Grupo Promerica, con el fin de solicitar un crédito para la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso citado, y que la mencionada institución financiera está de acuerdo, siempre y cuando, se le garantice con el ciento por ciento de los derechos fiduciarios, quedando así como única beneficiaria de este fideicomiso, que deberá ser renovado y reformado. La Junta General de Accionistas, en forma unánime resuelve autorizar al Presidente y Gerente General a que se realicen todos los trámites y gestiones y a que se suscriban todos los actos y contratos necesarios para: a) la adquisición del 85% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Irrevocable en Garantía "Ponce Yépes" por el valor que corresponda a dicho porcentaje pagaderos en la forma y plazo más conveniente a la empresa, y la celebración del respectivo contrato de cesión; b) la obtención de un crédito de hasta USD. 3'000.000,00 con el Produbanco S.A. - Grupo Promerica, y c) la celebración del contrato modificatorio al Fideicomiso Mercantil Irrevocable en Garantía "Ponce Yépes", dentro del cual la cedente Ponce Yépes Cia. de Comercio S.A. deberá aceptar endosar si fuera el caso a favor del Produbanco S.A. - Grupo Promerica el 15% restante de derechos fiduciarios, con el objeto de que esta entidad financiera sea la única beneficiaria del Fideicomiso citado. 5. Nombramiento de Comisarios Principales y Suplentes y fijación de sus remuneraciones. Al respecto el Econ. Hidrobo mociona que se reelija a los señores Augusto Borja Urbano en calidad de Comisario Principal; y al señor Danny Moreno como Comisario Suplente por el período de un año, fijando una remuneración de USD. 150,00. 6. Designación de Auditor Externo de la Compañía para el ejercicio económico del año 2015 y fijación de su remuneración. El Econ. Fernando Hidrobo pide la palabra y manifiesta que sería deseable que la compañía adopte la política de cambiar cada dos años la firma de auditoría externa, y sugiere a la empresa AENA Auditores y consultores Firma Internacional -Sr. Wilson Silva- para que realice la auditoría externa y la sala acoge el pedido. Una vez agotados los temas a tratar dentro del Orden del Día, el Presidente declara concluida la sesión y concede un receso de sesenta minutos para la elaboración del acta de esta reunión. Se levanta la sesión a las veinte horas y firma el acta el Presidente y Secretario Ad-Hoc.



Sr. Nicanor Calisto Cabezas  
PRESIDENTE



Sr. Mario Ponce Lavalle  
SECRETARIO AD-HOC

Inf. 2015

**INFORME DEL GERENTE DE INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES S.A. INCOANDES, A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2014.**

Señores accionistas:

Doy cumplimiento a lo estipulado en la norma legal vigente y a los estatutos de la empresa, poniendo en su conocimiento el Informe de labores de la compañía, por el período económico del año 2014

**1. OPERATIVIDAD DE LA EMPRESA**

- ❖ Durante el mes de enero se regularizó la estructura operativa de la empresa lo cual incluyó la notificación a Herbalife de que oficialmente Incoandes S.A. pasaba a tomar a su cargo el contrato de arriendo.
- ❖ La cuenta de integración aperturada en el Banco Internacional pasó a ser cuenta operativa y es la única que mantiene la empresa hasta el cierre del año 2014.
- ❖ En el transcurso del mes de abril realizamos ya de manera directa el contrato de seguros de la propiedad, basados en el criterio de costo de reposición de las construcciones existentes, logrando una póliza que cubre adecuadamente todos los riesgos, según la mejor recomendación de nuestro asesor Tecniseguros S.A.
- ❖ Igualmente, en el Directorio del mes de Julio, quedaron definidos y aprobados por el Directorio los términos de remuneración del Gerente General y el contrato de arriendo de espacio e infraestructura de oficina, en la dirección en la Av. Amazonas N34-33 y Azuay Edificio Unifinsa Piso 10, Oficina 10-02.
- ❖ Se generaron ingresos por arriendos USD. 175.280 y por intereses ganados por USD. 1.018 para un total de USD. 176.298, es decir el 93,7% más que el período precedente (hay que tomar en cuenta que el año anterior no fue completo). En cuanto a gastos, la cuenta ascendió a USD. 48.895, es decir 369% mayor que los del período precedente; el desglose de los gastos es: USD. 140 a cargo de costos financieros, USD. 8.075 a cargo de administrativos, USD. 1.543 a cargo de seguros y USD. 6.662 a no deducibles y otros. En tal virtud queda una utilidad antes de impuesto a la renta de USD. 127.403 que menos el impuesto a la renta de USD. 29.446 deja una utilidad neta a disposición de los señores accionistas de USD. 97.457.

**2. ARRIENDO HERBALIFE**

Se envió a Herbalife las coordenadas para las transferencias y demás comunicaciones entre nuestras compañías. En el mes de junio se coordinó adecuadamente la implementación del reajuste del canon anual, pactado de antemano en el contrato lo cual ha sido pagado rigurosamente por nuestro arrendatario dentro de los términos convenidos.

**3. LIQUIDACION DE GASTOS Y OPERACIONES RELACIONADAS ENTRE PONCE YEPES E INCOANDES**

En el mes de marzo se implementó un Acuerdo de Prenda Comercial y contragarantía sobre los saldos que Ponce Yépes mantiene con el Produbanco – Grupo Promerica, apalancado en la garantía hipotecaria del terreno propiedad de Incoandes S.A.

Mediante ese acuerdo se ha convenido que durante el año 2015 se dejará saldada esta garantía y por ende el acuerdo de contragarantía. Esta operación ascendió en determinado momento del año al valor de USD. 600.000,00 (Seiscientos mil dólares 00/100), siendo el valor remanente al cierre del ejercicio el de USD. 98.837,43 (Noventa y ocho mil ochocientos treinta y siete dólares 43/100). Mensualmente Incoandes S.A. ha venido verificando los saldos de ítems en garantía, según stock de Ponce Yépes, de acuerdo a lo firmado.

Terminado el año 2014, por recomendación de nuestros asesores jurídicos, será necesario independizar el manejo contable, servicio que nos ha venido prestando Ponce Yépes a modo de contraprestación a la ayuda brindada.

El valor correspondiente al fondo de garantía por el contrato de arriendo, que originalmente fue entregado por Herbalife equivalente a USD. 21.000,00 (Veinte y un mil dólares 00/100), se encuentra en nuestro balance dentro del rubro cuentas por cobrar y obviamente dentro de Ponce Yépes en el rubro cuentas por pagar.

#### **4. OTROS PROYECTOS**

La compañía ha estado analizando varias posibilidades para incrementar su operación, con especial énfasis en proyectos de índole inmobiliaria, los cuales se encuentran en etapa de análisis y estructuración de la forma como deberíamos abordarlos; la administración ha recomendado incluir en el temario de esta Junta General de Socios, la autorización respectiva para ir adelante con uno de estos proyectos, en cuanto se presenten las condiciones favorables que requiere la compañía y que son básicamente la aprobación de un crédito de hasta USD. 3MM que implicaría otorgar la hipoteca de nuestra propiedad actual, más la hipoteca de la propiedad por ser adquirida y cuyo flujo de repago de capital e intereses estaría estructurado a un plazo de 4 ó 5 años en función de los flujos que producen los arriendos tanto de nuestra propiedad como de la propiedad a ser adquirida.

#### **5. ADMINISTRACION Y VARIOS**

La compañía se encuentra al día en todas sus obligaciones tributarias, patronales y con las entidades de control a excepción de un pequeño trámite en la Superintendencia de Compañías, que está siendo perfeccionado en estos días. Hemos recibido el Informe de Auditoría Externa sin observaciones, el cual se explica por sí solo.

El Directorio ha sesionado periódicamente y de manera regular, habiendo sido informado de los pocos acontecimientos que presenta la compañía en su giro actual.

Agradezco a los señores Accionistas por la confianza depositada.



**ARQ. MARIO PONCE LAVALLE**  
**GERENTE GENERAL**

**INFORME DE COMISARIO**

**INCOANDES S.A**

**AÑO 2014**

INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA  
INCOANDES S.A POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2014

1. En Cumplimiento de la nominación como comisario que me hiciera la Junta General de Accionistas, he revisado el Estado de situación financiera de la compañía Incoandes S.A . al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de La Gerencia, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como regulaciones y disposiciones de la superintendencia de Compañías.
2. La Compañía ha dado cumplimientos a normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas . La colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido en los mejores términos.
3. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley, la cual prevé revisiones de estado financieros, libros sociales de la Compañía, entre otras.
4. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros.
5. Estado de Pérdidas y Ganancias.-

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presentó ingresos por US\$ 176.297,66 correspondiente al arriendo de la propiedad \$175.280 Y \$ 1017,66 de otros ingresos.

A nivel de egresos, se registró un total de gastos operativos de \$ 78.340,97 dividido en sueldos y salarios \$5.322,63 depreciaciones \$32.774,80, gasto impuesto a la renta \$29.446,08 y otros gastos operativos \$ 10.797,46

El resultado del ejercicio es una utilidad de \$ 97.956,69

6.- Estado de Situación.-

**El Activo Total de la Compañía suma \$ 1.463.734,72**

Activo corriente \$176.699,29, correspondiente a caja Bancos \$18.543,83, Inversiones \$133.000,00 cuentas por Cobrar clientes \$23.688 Impuestos anticipados \$1.467,46.

Activo fijo depreciable neto correspondiente a edificios \$615.120,04 \$ y Activo fijo no depreciable por el valor \$666.155,01 correspondiente a terrenos.

La compañía registra otros activos por el valor de \$ 5.760,38.

**El Pasivo de la Compañía suma \$ 45.841,69**

El pasivo corresponde a cuentas por pagar \$37.164,45 arriendos anticipados \$7,560 y otros pasivos \$1.117,24 corrientes dentro de la operación de la compañía.

**El Patrimonio de la Compañía suma 1.417.893,03**

El Patrimonio se desglosa en Capital Social pagado \$1.313.649,85, reservas \$6.286,49 y utilidad del ejercicio \$97.956,69

7.- En mi Opinión los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la Situación Financiera de la Compañía Incoandes S.A al 31 de Diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las normas de Contabilidad Generalmente aceptadas en el Ecuador, y bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Atentamente,

**Augusto Borja Urbano**  
**COMISARIO**