

93

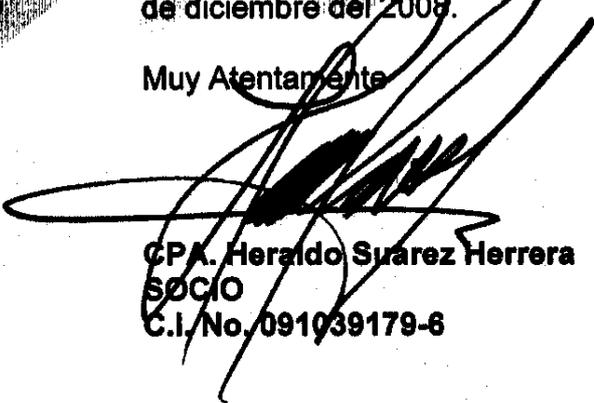
Agosto 28 del 2009

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR**  
ATT: INTENDENCIA DE COMPAÑIAS GUAYAQUIL  
Guayaquil

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento al Art. 324 contenido en la sección IX de la Ley de Compañías, remitimos copia del Informe sobre los estados financieros auditados de IMPREDI S.A., Expediente No. 43783, por el año terminado el 31 de diciembre del 2008.

Muy Atentamente

  
CPA. Heraldo Suarez Herrera  
SOCIO  
C.I. No. 091039179-6



**IMPREDI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**IMPREDI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Notas a los estados financieros	8 - 11

**Abreviaturas usadas:**

- US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)  
NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad  
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad  
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- 



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
IMPREDI S.A.:

**Introducción:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de IMPREDI S.A., al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes estados de resultados y de evolución del patrimonio de los años anteriores por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. El estado de resultados y de evolución del patrimonio presentado en razón de lo comentado en la nota 2. Los estados financieros de IMPREDI S.A. hasta el 31 de diciembre del 2007, fueron auditados por otros auditores independientes (entidad jurídica), cuyo informe emitido con fecha julio 7 del 2008, contiene una opinión sin reservas.

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración de IMPREDI S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

**Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de

**IMPREDI S.A.**

Página No. 2

**Salvedad:**

4. Durante el año 2008, la Compañía procedió a reclasificar cuentas por cobrar y pagar correspondientes a partes relacionadas por US\$. 977,766, en base a un análisis efectuado como parte de un proceso de depuración de saldos; sin embargo para tales efectos no existe la respectiva documentación de sustento. En razón de lo mencionado no fue posible asegurarnos de la eventual existencia de transacciones y otras revelaciones que podrían existir al 31 de diciembre del 2008.

**Opinión:**

5. En nuestra opinión, debido a los efectos de aquellos ajustes si existieran que se hubieran determinado que son necesarios, si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **IMPREDI S.A.** al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y los cambios en su patrimonio por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

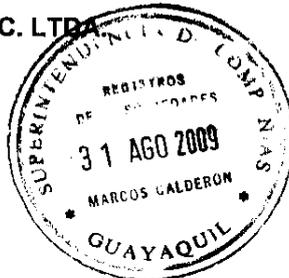
**Énfasis:**

6. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que **IMPREDI S.A.**, continuara como empresa en marcha, tal como se indica en la nota 2, por lo que los mismos no incluyen ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos registrados de activos o los montos contabilizados y clasificación de los pasivos que podrían resultar de esta incertidumbre.

*Moore Rowland*

MOORES ROWLAND ECUADOR C. LTA  
SC-RNAE-2 No. 373.

Agosto 4 del 2009  
Guayaquil - Ecuador



*Heraldo Suarez Herrera*

CRA. Heraldo Suarez Herrera  
Socio  
Registro No. 28.354

**IMPREDI S.A.**
**BALANCES GENERALES  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
	Cuentas por cobrar	557	0
	Pagos anticipados	<u>0</u>	<u>557</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>557</u>	<u>557</u>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
3	Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>59,562</u>	<u>1,040,251</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>60,119</u>	<u>1,040,808</u>
	<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
4	Cuentas por pagar	<u>12,972</u>	<u>53,246</u>
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>12,972</u>	<u>53,246</u>
	<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
5	Capital social	62,280	62,280
5	Aporte para futuro aumento de capital	0	105,651
2	Reserva legal	60	60
2	Reserva facultativa	543	543
2	Reserva de capital	0	818,740
	Déficit acumulado (utilidades retenidas)	<u>(15,736)</u>	<u>288</u>
	<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>47,147</u>	<u>987,562</u>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>60,119</u>	<u>1,040,808</u>

Ver notas a los estados financieros

**IMPREDI S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADOS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
 (Expresados en Dólares)**

<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>INGRESOS</b>	0	0
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>		
6 (-) Gastos de administración	12,836	3,052
<b>TOTAL</b>	12,836	3,052
<b>OTROS GASTOS:</b>		
Otros egresos	136	0
<b>TOTAL</b>	136	3,052
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	( 12,972)	( 3,052)

Ver notas a los estados financieros

**IMPREDI S.A.****ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Utilidades retenidas (Déficit acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	62,280	105,651	60	543	821,792	288	990,164
Pérdida del ejercicio						( 3,052)	( 3,052)
Absorción de pérdida					( 3,052)	3,052	0
Saldos al 31 de diciembre del 2007	62,280	105,651	60	543	818,740	288	987,562
Pérdida del ejercicio						( 12,972)	( 12,972)
Ajustes, nota 3		( 105,651)			( 821,792)		( 927,443)
Reversión de absorción de pérdida					3,052	( 3,052)	0
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>62,280</u>	<u>0</u>	<u>60</u>	<u>543</u>	<u>0</u>	<u>( 15,736)</u>	<u>47,147</u>

Ver notas a los estados financieros

**IMPREDI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

---

**1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**IMPREDI S.A.**- Fue constituida en julio 14 de 1986 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 2 de 1986. Su objeto social y actividad principal es a la administración, compra-venta de bienes raíces, promociones de urbanizaciones y a la venta de lotes de terrenos. Realiza sus actividades en el Km. 11 ½ vía a Daule (Parque Industrial El Sauce. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990830584001

**Operaciones.**- La Compañía tiene como objeto social la administración, compra - venta de bienes raíces, promociones de urbanizaciones y a la venta de lotes de terrenos, sin embargo desde el inicio de sus operaciones no ha generado ingresos relacionados con dichas actividades, lo cual ha originado un déficit en el capital de trabajo de US\$. 12,416 (2008) y que existan dudas con respecto a la capacidad de la Compañía para cancelar en un futuro sus obligaciones y poder asumir el pago de sus gastos operativos (notas 4 y 6), los cuales son actualmente asumidos y cancelados por una parte relacionada. Adicionalmente al 31 de diciembre del 2008, los activos y el patrimonio de los accionistas disminuyeron en 94% y 95%, respectivamente con relación al año 2007, originados por la depuración de saldos según instrucciones de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros adjuntos deben ser analizados en relación a las circunstancias descritas en este párrafo.

**Entorno Económico.**- Desde septiembre del año 2008, la economía ecuatoriana presenta ciertas condiciones desfavorables, que son causadas por el efecto de la crisis financiera internacional por la que atraviesan países con economías estables, actualmente en recesión. La mencionada crisis ha originado en Ecuador, disminución de los ingresos petroleros, reducción de las remesas de los migrantes, restricciones en el acceso a las líneas de crédito internacionales por la declaración de moratoria en el servicio de la deuda externa pública, aumento de los índices de precios al consumidor, disminución de las líneas de crédito para el sector productivo y deterioro en la calificación del riesgo país.

Para enfrentar el panorama existente, el Gobierno Ecuatoriano ha puesto en práctica algunas estrategias tendientes a mitigar una eventual situación adversa, entre las cuales pueden citarse: reajustes al Presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de Bonos del Estado y controles a las importaciones de diversos productos.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento de la economía ecuatoriana y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados de operación de la Compañía; consecuentemente, la información resultante de los estados financieros debe ser analizada en relación a estos acontecimientos.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Las NEC en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008. En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 de diciembre 31 del 2008, que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a esta última disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

**Presentación de estado financiero.**- La Compañía no presenta como parte de los estados financieros del año 2008, el estado de flujos de efectivo en razón de que no posee efectivo y que las únicas transacciones no monetarias (NEC No. 3) realizadas corresponden a pagos de impuestos, contribuciones y tasas, efectuadas por intermedio de una parte relacionada por US\$. 12,972, notas 4 y 6.

**Cuentas por cobrar a largo plazo.**- Representan valores entregados por concepto de transferencias de acciones a compañías relacionadas.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**Reserva facultativa.**- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

**Reserva de capital.**- De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las 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 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 finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### 3. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Durante el año 2008, la Compañía procedió a reclasificar saldos deudores y acreedores correspondientes a partes relacionadas por US\$. 997,766, en base a un análisis efectuado como parte de un proceso de depuración de saldos; sin que para tales efectos exista la respectiva documentación de sustento.

### 4. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, un detalle es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Compañía y partes relacionadas:		
Accionistas	0	34,686
Inmobiliaria Diez de Agosto S.A.	<u>12,972</u>	<u>18,560</u>
Total	<u><u>12,972</u></u>	<u><u>53,246</u></u>

**Compañía y partes relacionadas.-** Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Los antes referidos saldos se originan por pagos de impuestos, contribuciones y tasas, de los cuales US\$. 12,972 corresponden al año 2008 y US\$. 18,560 provienen de años anteriores.

### 5. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital social.-** Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, está integrado por 62,280 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una de propiedad de los señores: Pedro Bernabé Velarde, Mercedes Franco Castillo, con participación accionarial del 40% cada uno y Maen Castro Piloza, con participación accionarial del 20%.

**Aporte para futuro aumento de capital.-** Al 31 de diciembre del 2007, el saldo presentado en los estados financieros proviene de años anteriores y sobre el saldo de la misma no existe la respectiva evidencia que sustente el registro contable.

### 6. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, corresponden a pagos de impuestos, contribuciones y tasas y cuyos montos asciende a US\$. 12,972 y US\$. 3,052, respectivamente.

### 7. IMPUESTO A LA RENTA

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (agosto 4 del 2009), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2005 y 2008, no han sido revisadas por el SRI. La Administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. Los ejercicios económicos antes mencionados están a disposición para la revisión de la autoridad tributaria fiscal.

### 8. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2008, han sido reclasificados para propósitos de presentación de este informe.

9. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión de este informe (agosto 4 del 2009), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---