

## **IMPODACO S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Impodaco S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Impodaco S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



## Fundamentos de la opinión con salvedad

6. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha registrado ingresos por US\$527,833, ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES, por lo que la utilidad del ejercicio se encuentra subestimada en el monto antes mencionado.
7. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta el activo y el pasivo subvaluado por inversiones no registradas en los Fideicomisos Cumbres del Sol IIA y IIB, por un monto de US\$2,949,082.

## Opinión

8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los hechos descritos en los párrafos de "Fundamentos de la opinión con salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Impodaco S.A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Asuntos de énfasis

9. Al 31 de diciembre del 2013, el 99% de los ingresos de la Compañía corresponden a las ventas por concepto de alquiler de maquinarias a sus relacionadas, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.
10. Mediante escritura pública celebrada el 6 de marzo del 2013, Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A., cede en favor de Impodaco S.A. los derechos de activos y pasivos, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil CUMBRES del SOL IIA y IIB.
11. El Informe de Cumplimiento Tributario de Impodaco S.A. al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 21, 2014

Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC.RNAE - 003





IMPODACO S.A.


ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

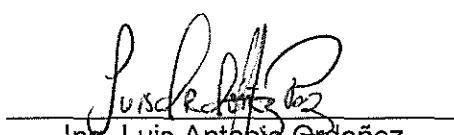
DICIEMBRE 31, 2013

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	
Efectivo		63,428
Inversión en acciones	4	1,074,577
Cuentas por cobrar	5	724,295
Partes relacionadas	6	207,804
Gastos pagados por anticipado	7	304,622
Total activo corriente		<u>2,374,726</u>
Maquinarias, equipos, vehículos y otros, neto	8	192,065
Impuesto diferido	10	<u>170</u>
Total activos		<u>2,566,961</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar	9	613,721
Partes relacionadas	6	57,641
Gastos acumulados		<u>159,007</u>
Total pasivo corriente		830,369
Partes relacionadas	6	656,414
Obligaciones por beneficios a los empleados		1,055
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social	11	33,000
Reserva legal	11	3,742
Resultados acumulados	11	<u>1,042,381</u>
Total patrimonio		1,079,123
Total pasivos y patrimonio		<u>2,566,961</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Antonio Ordoñez  
Contador

IMPODACO S.A.


ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

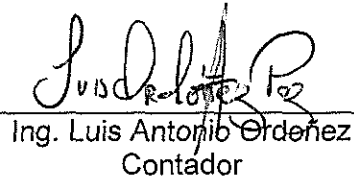
DICIEMBRE 31, 2013

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	
Ingresos por ventas	1	679,211
Costo de ventas		<u>(62,212)</u>
Utilidad bruta		616,999
 Gastos administrativos y de ventas		 <u>(196,466)</u>
Utilidad operacional		420,533
 Otros egresos, neto		 <u>(142)</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		420,391
 Participación a trabajadores	10	 (63,059)
Impuesto a las ganancias	10	<u>(81,017)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>276,315</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Antonio Ordoñez  
Contador

IMPODACO S.A.


ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

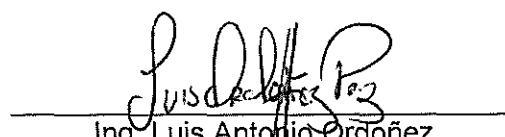
DICIEMBRE 31, 2013

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
SalDOS a diciembre 31, 2012	33,000	3,742	766,066	802,808
Utilidad neta del ejercicio			276,315	276,315
SalDOS a diciembre 31, 2013	33,000	3,742	1,042,381	1,079,123

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Antonio Ordoñez  
Contador

IMPODACO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2013

(Expresado en dólares de E.U.A.)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta del ejercicio	276,315
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación	
Depreciación	55,678
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	144,076
Obligaciones por beneficios a los empleados	377
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>	
Cuentas por cobrar	52,128
Gastos y otros	(293,565)
Cuentas por pagar y otros	(161,086)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	73,923

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de maquinarias, equipos, vehículos y otros, neto	(20,264)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(20,264)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Préstamos a partes relacionadas, neto	(38,000)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(38,000)

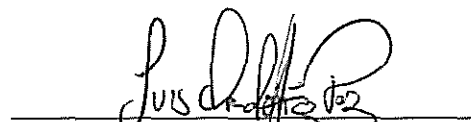
Aumento neto en efectivo 15,659

Efectivo al comienzo del año 47,769

Efectivo al final del año 63,428

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Antonio Ordoñez  
Contador

IMPODACO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

IMPODACO S.A. fue constituida en la Ciudad de Guayaquil mediante escritura pública el 27 de enero de 1992, en donde se aprueba reforma de objeto social y estatutos.

El objeto de la Compañía es el alquiler de maquinarias y equipos; actividades relacionadas con el análisis, diseño y programación de sistemas, entre otras.

Al 31 de diciembre del 2013, el 99% de los ingresos de la Compañía corresponden a las ventas por concepto de alquiler de maquinarias a sus relacionadas, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados a la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.



- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de los ingresos por alquiler se realizan en condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### c) Inversión en acciones

La inversión en acciones se presenta al costo.

#### d) Maquinarias, equipos, vehículos y otros

Las maquinarias, equipos, vehículos y otros se presentan a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes establecidas por el Servicios de Rentas Internas.

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Instalaciones	10%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

#### e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para

#### 4. INVERSIÓN EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2013, incluye inversiones mantenidas en Construdipro S.A. por US\$1,074,577, ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de cuentas por cobrar es el siguiente:

Clientes	42,259
Otras cuentas por cobrar (1)	682,036
	<u>724,295</u>

(1) Incluye valores cedidos a Fideicomiso Cumbres del Sol IIA por US\$532,036 y aportes en efectivo por US\$150,000.

#### 6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas en el corto plazo son los siguientes:

	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Construdipro S.A.	207,804	0
Formaper S.A.	0	4,759
Nehme Anton Jacqueline	0	24,822
Neme Anton Tarruz Guadalupe	0	28,060
	<u>207,804</u>	<u>57,641</u>

Al 31 de diciembre 2013, el saldo de cuentas por pagar largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

Concha Becerra David (1)	530,357
Neme Antón Tarruz Guadalupe (1)	23,663
Becerra Chiriboga Rosa (1)	102,394
	<u>656,414</u>

(1) Préstamos no generan intereses, ni presentan fecha de pago.

Durante el 2013, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

Ingresos por alquiler de maquinarias (1)	675,461
Préstamos entregados	110,000
Honorarios por asesoría	64,860
Préstamos recibidos	49,629

(1) Los ingresos por alquiler de maquinarias corresponden a servicios prestados a Construdipro S.A. por US\$334,023 y Minutocorp S.A. por US\$341,438.

## 7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2013, los gastos pagados por anticipado están compuestos de la siguiente manera:

Servicios y otros pagos anticipado (1)	296,976
Impuestos corrientes	7,646
	<u>304,622</u>

(1) Incluyen principalmente desembolsos por US\$250,000 que corresponden a anticipos a Elot Construcciones y Servicios Cía. Ltda. por la compra de un departamento.

## 8. MAQUINARIAS, EQUIPOS, VEHÍCULOS Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013, el movimiento de maquinarias, equipos, vehículos y otros, neto es el siguiente:

	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Saldo inicial	12,597	111,589	197,701	9,347	331,234
Adiciones	0	0	19,469	795	20,264
Saldo final costo	12,597	111,589	217,170	10,142	351,498
 Depreciación acumulada del año	 (8,072)	 (50,508)	 (95,735)	 (5,118)	 (159,433)
Propiedades y equipos, neto	4,525	61,081	121,435	5,024	192,065

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

Documentos por pagar (1)	600,000
Proveedores	10,032
Otras cuentas por pagar	3,689
	<u>613,721</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

## 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	420,391
Participación a trabajadores	(63,059)
Gastos no deducibles	11,176
Utilidad gravable	368,508
Impuesto corriente	81,072
Impuesto diferido	(55)
Impuesto a las ganancias	81,017

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

Saldo inicial	115
Ajustes	55
Saldo final	170

## 11. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 33,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Al 31 de diciembre del 2013, el monto de reserva legal asciende a US\$3,742.

### Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

## 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### a) Fideicomiso Mercantil CUMBRES del SOL IIA

Mediante escritura pública celebrada el 6 de marzo del 2013, Constructora e Inmobiliaria Valero Construalero S.A., aporta los derechos de propiedad sobre la

cartera de promesas de compraventa generadas en el proyecto Cumbres del Sol IIA. De igual forma procede a ceder y transferir la cuenta de pasivo que mantiene contabilizada producto de la recepción de los recursos de los promitentes compradores, a fin de que el fideicomiso la refleje como propietaria de los inmuebles a ser vendidos.

Mediante escritura pública se constituye el Fideicomiso Mercantil CUMBRES del SOL IIA el 3 de octubre del 2012 mediante la aportación de 68 lotes ubicados en la Avenida Perimetral y calle cuarta. El objeto del fideicomiso consistirá en mantener la titularidad jurídica de los bienes aportados y que se transfieren por este instrumento a título del fideicomiso mercantil y que deberán ser trasferidos a los promitentes compradores que hubieren suscrito contrato y hubieren pagado el precio de cada una de las unidades de acuerdo a los contratos de venta, así también luego de vendidas dichas unidades el producto de las ventas deberá ser para pagar inicialmente al Banco Ecuatoriano de la Vivienda la obligación que mantiene Constructora e Inmobiliaria Valero Construalero S.A. con ellos, a los proveedores que fueron contratados sus bienes o servicios para el proyecto Cumbres del Sol, a los acreedores de Cumbres del Sol, y finalmente el saldo será para los socios del proyecto de acuerdo a las proporciones señaladas, Impodaco S.A. que será beneficiaria del setenta por ciento de derechos fiduciarios; y el arquitecto David Nurnberg Velasco beneficiario del treinta por ciento, quienes tienen derecho a las posibles utilidades del indicado proyecto en de conformidad con los indicados porcentajes. Al 6 de mayo del 2013, Constructora e Inmobiliaria Valero Construalero S.A. mantiene dos préstamos (incluye capital más intereses) con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda por US\$270,693 y US\$648,073, respectivamente.

b) Fideicomiso Mercantil CUMBRES del SOL IIB

Mediante escritura pública celebrada el 6 de marzo del 2013, Constructora e Inmobiliaria Valero Construalero S.A., aporta mediante este acto, los derechos de propiedad sobre la cartera de promesas de compraventa generadas en el proyecto Cumbres del Sol IIB. De igual forma procede a ceder y transferir la cuenta de pasivo que mantiene contabilizada producto de la recepción de los recursos de los promitentes compradores, a fin de que el fideicomiso la refleje como propietaria de los inmuebles a ser vendidos.

Mediante escritura pública se constituye el Fideicomiso Mercantil CUMBRES del SOL IIB el 3 de octubre del 2012 mediante la aportación de 194 lotes ubicados en la Avenida Perimetral y calle cuarta. El objeto del fideicomiso consistirá en mantener la titularidad jurídica de los bienes aportados y que se transfieren por este instrumento a título del Fideicomiso Mercantil. Se mantiene la vigencia de la hipoteca abierta y demás gravámenes a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda hasta la total cancelación de las obligaciones que mantiene o mantendrá Constructora e Inmobiliaria Valero Construalero S.A., siendo esta entidad financiera la que también recibirá como primer acreedor todo valor que surja de las ventas de las unidades inmobiliarias del proyecto Cumbres del Sol.

c) Préstamo Elsie Montero Solís

Con fecha 15 de octubre del 2012, se firma contrato de mutuo acuerdo entre la Compañía y la Sra. Elsie Eugenia Montero Solís por un monto de US\$350,000, con una tasa del 3.5% anual con vencimiento al 15 de octubre del 2015.

d) Préstamo José Izquierdo Montero

Con fecha 18 de octubre del 2012, se firma contrato de mutuo acuerdo entre la Compañía y el Sr. José Izquierdo Montero por un monto de US\$150,000, con una tasa del 3.5% anual con vencimiento al 18 de octubre del 2015.

e) Préstamo Edda Alexandra Montero

Con fecha 29 de octubre del 2012, se firma contrato de mutuo acuerdo entre la Compañía y la Sra. Edda Alexandra Montero Solís por un monto de US\$100,000, con una tasa del 3.5% anual, con vencimiento al 29 de octubre del 2015.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de este informe (Abril 21, 2014), se están realizando los trámites para la venta de las acciones mantenidas en Construdipro S.A.

Con fecha 10 de marzo del 2014, la Compañía facturó por concepto de servicios de alquiler de maquinaria US\$527,833.