

33.151

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS
INSERLAMERCED C.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2007

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS
INSERLA MERCED C.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2007

Septiembre 12 de 2008

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.**

Hemos examinado el balance general de **INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.** al 31 de Diciembre de 2007, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La responsabilidad sobre los estados financieros corresponde a los administradores de la compañía, siendo la nuestra la de expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestro examen se efectuó de acuerdo a las normas de auditoría generalmente aceptadas y en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros de contabilidad, la evaluación de los principios y normas contables utilizadas y las estimaciones significativas efectuadas, así como los demás procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias. Por lo tanto, existe una seguridad razonable de que los estados financieros que se acompañan están libres de errores significativos.

En el ejercicio económico 2007 la compañía obtuvo una pérdida de US \$ 48,561.63 lo que ha redundado en una afección al patrimonio, siendo éste negativo en un monto de US \$ 41,057.74, por lo que existen dudas sobre la posibilidad de que la compañía pueda continuar como un negocio en marcha.

Debido a la afección patrimonial señalada en el párrafo N° 3, la compañía esta incurso en lo señalado en el Art. 361 numeral 6° de la Ley de Compañías (ver Nota N° 17).

En nuestra opinión, salvo por lo mencionado en los párrafos N° 3 y N° 4, los estados financieros que se adjuntan, presentan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.** al 31 de Diciembre de 2007, el resultado de sus operaciones y los estados de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, aplicados sobre bases consistentes con el período anterior.

Sacoto & Asociados C. Ltda.

Ing. Paul Sacoto García
Socio – Gerente General

Registros:
SC-RNAE 005
C.P. N° 53

MSI Sacoto & Asociados
Bolivar 16-78 y Miguel Heredia
Cuenca, Ecuador

Tel 593 7 284 2835
Fax 593 7 283 5415
Web www.sacoto.ec
Email info@sacoto.ec

Sacoto & Asociados C. Ltda. es miembro de MSI, una red global de firmas profesionales independientes

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

BALANCE GENERAL

Diciembre 31, 2007
(en US dólares)

	Notas	
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes	3	12,405.18
Documentos y cuentas por cobrar	4	74,631.81
Inventarios	5	<u>1,857,597.39</u>
		1,944,634.38
Otros activos		
Inversiones permanentes	6	424,012.59
Propiedades y equipos		
Costo, neto.	7	16,186.22
Cargos diferidos, neto		
	8	2,401.24
Total activo		<u><u>2,387,234.43</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar operacionales	9	1,379,620.51
Cuentas por pagar financieras	10	<u>398,829.62</u>
		1,778,450.13
Pasivo no corriente		
	11	649,842.04
Patrimonio		
Capital social	12	7,315.00
Reserva legal		188.89
Resultado del ejercicio		<u>(48,561.63)</u>
		(41,057.74)
Total pasivo y patrimonio		<u><u>2,387,234.43</u></u>



INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Año terminado en Diciembre 31, 2007
(en US dólares)

	Notas	
Ventas netas		1,613,935.66
Costo de ventas		<u>(1,387,714.76)</u>
Utilidad bruta en ventas		226,220.90
Gastos operacionales		
Gastos de ventas	13	(37,963.17)
Gastos administrativos y generales	14	<u>(110,506.46)</u> (148,469.63)
Utilidad operacional		77,751.27
Otros ingresos y gastos		
Ingresos no operacionales	15	7,860.97
Gastos no operacionales	16	<u>(134,173.87)</u> (126,312.90)
Resultado del ejercicio		<u><u>(48,561.63)</u></u>



INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Año terminado en Diciembre 31, 2007
(en US dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
Saldos a Diciembre 31, 2006	7,316.00	189.34	3,024.24	10,529.58
Apropiación de utilidades (a)		19.55	(2,848.30)	(2,828.75)
Distribución de dividendos (a)			(175.94)	(175.94)
Resultado del ejercicio			(48,561.63)	(48,561.63)
Saldos a Diciembre 31, 2007	7,316.00	188.89	(48,561.63)	(41,057.74)

(a) Resuelto por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 6 de agosto de 2007.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado en Diciembre 31, 2007
(en US dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes		519,078.92	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		<u>(369,280.84)</u>	
Efectivo usado en las operaciones		149,798.08	
Impuestos anticipados	(20,789.42)		
Intereses pagados, neto de intereses ganados	<u>(76,251.32)</u>	<u>(97,040.74)</u>	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación			52,757.34

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Efectivo proveniente de:			
Ingresos no operacionales	7,348.98		
Venta de activos fijos	<u>250,000.00</u>	257,348.98	
Efectivo usado en:			
Compra de activos fijos	2,465.32		
Incremento de inversiones permanentes	173,829.94		
Gastos no operacionales	<u>14,780.85</u>	<u>(191,076.11)</u>	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión			66,272.87

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Efectivo proveniente de:			
Préstamos a largo plazo		79,967.80	
Efectivo usado en:			
Préstamos a corto plazo		(188,360.69)	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento			<u>(108,392.89)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes			10,637.32
Efectivo y equivalentes a Diciembre 31 de 2006			1,767.86
Efectivo y equivalentes a Diciembre 31 de 2007			<u><u>12,405.18</u></u>

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON
EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES**

Año terminado en Diciembre 31, 2007
(en US dólares)

Resultado del ejercicio		(48,561.63)
Ajustes por:		
Gasto por depreciaciones	3,808.60	
Gasto por amortizaciones	1,590.16	
Pérdida en venta de activos fijos	33,314.60	
Gastos no operacionales	<u>24,095.96</u>	62,809.32
Ajustes por:		
Ingresos no operacionales		<u>(7,348.98)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		55,460.34
		6,898.71
Variaciones en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	(1,094,856.74)	
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	(8,298.85)	
(Aumento) disminución de inventarios	(648,648.45)	
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores y empleados	<u>1,797,662.67</u>	45,858.63
Efectivo proveniente de las operaciones		<u><u>52,757.34</u></u>

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS
INSERLAMERCED C.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diciembre 31, 2007

1. Identificación de la compañía:

Inmobiliaria y Servicios INSERLAMERCED C.A., fue constituida mediante escritura pública el 14 de Julio de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de Agosto del mismo año, su actividad principal es la compra y venta de terrenos urbanos o rurales, ejecución de programas de lotización y urbanización, construcción y venta de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles propios o de terceras personas naturales o jurídicas. El manejo por cuenta propia o de terceros de programas de salud, la instalación y explotación de establecimientos asistenciales, sanatorios, clínicas médicas, quirúrgicas, odontológicas incluyendo todas las actividades y servicios, ya sea en forma directa o indirecta, incluyendo el campo de la farmacología, la importación de instrumental y equipo médico.

2. Principales prácticas contables:

Inventarios

Son valuados al costo promedio.

Propiedades y equipos

Se registran al costo, menos la depreciación acumulada correspondiente. La depreciación es calculada por el método de línea recta durante la vida útil del activo, a tasas que se consideran adecuadas.

3. Efectivo y equivalentes:

Comprende a Diciembre 31 de 2007 lo siguiente:

	(en US dólares)
Caja	100,00
Bancos	10.919,74
Inversiones temporales	1.385,44
Total	12.405,18

4. Documentos y cuentas por cobrar:

Los documentos y cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2007, fueron los siguientes:

	(en US dólares)
Clientes	1.687,94
Anticipo a proveedores	59.784,59
Impuestos anticipados	9.105,91
Anticipos varios	493,00
Cuentas por cobrar	3.560,37
Total	74.631,81

5. Inventarios:

Este rubro, al 31 de diciembre de 2007 se conforma de:

	(en US dólares)
Farmacia	10.727,25
Lotización Santa Sofía	291.390,38
Lotización Santa Ana	1.426.987,73
Lotización San Pedro	23.155,57
Viviendas Santa Sofía	105.336,46
Total	1.857.597,39

6. Inversiones permanentes

Corresponde a la participación en la sociedad de hecho "Condominios Ricaurte I".

7. Propiedades y equipos:

A Diciembre 31 de 2007, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo (US dólares)	Tasa Deprec.
Equipo médico y de laboratorio	8.632,02	10%
Instrumental médico	2.521,75	10%
Muebles y enseres	14.163,80	10%
Equipos de computación	4.205,63	33%
Equipo de oficina	845,49	10%
	30.368,69	
Depreciación acumulada	(14.182,47)	
Total	16.186,22	

8. Cargos diferidos:

A Diciembre 31 de 2007, lo constituirían:

	(en US dólares)
Gastos de organización y constitución	6.874,38
Amortización acumulada	(4.473,14)
Total	2.401,24

9. Cuentas por pagar operacionales:

A Diciembre 31 de 2007, este rubro lo integraban:

	(en US dólares)
Proveedores nacionales	153.757,71
Anticipo de clientes:	
Urbanización Santa Sofía	82.890,59
Urbanización Santa Ana	1.041.983,08
Cuentas por pagar al personal	903,53
Retenciones al personal	365,41
Cooperativa de ahorro y crédito "La Merced"	16.595,35
Impuestos por pagar	8.794,00
Dividendos por pagar	409,08
Provisiones para cargas sociales	2.712,87
Sistema de Agua Culebrillas	67.831,73
Otras cuentas por pagar	3.377,16
Total	1.379.620,51

10. Cuentas por pagar financieras:

Este rubro, al 31 de diciembre de 2007 se conforma por:

	(en US dólares)
Deudas financieras *	310.833,19
Porción corriente de deuda a largo plazo	70.157,96
Sobregiros ocasionales	17.838,47
Total	398.829,62

* Las operaciones fueron realizadas a tasas comprendidas entre el 10,00% y el 19,00% anual y a plazos que varían entre 60 y 129 días.

11. Cuentas por pagar financieras:

Este rubro, al 31 de diciembre de 2007 se conforma por:

	(en US dólares)
Cooperativa de Ahorro y Crédito La Merced *	570.000,00
Banco Bolivariano **	79.842,04
Total	649.842,04

* La operación fue realizada a dos años plazo y a la tasa de interés del 2,00 % anual.

** La operación fue realizada a un plazo de 728 días y a la tasa de interés del 13,00 % anual.

12. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2007, está representado por 7.315 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

13. Gastos de ventas:

Por el período terminado en el año 2007, este rubro corresponde a:

	(en US dólares)
Gastos de personal	20.517,28
Honorarios	180,00
Servicios básicos y comunicaciones	197,83
Mantenimiento y reparación de activos	2.624,86
Publicidad	7.683,49
Materiales y útiles de oficina	643,00
Movilización	232,00
Impuestos y tasas	416,25
Guardianía en urbanizaciones	1.697,87
Depreciaciones	2.640,85
Otros gastos de ventas	1.129,74
Total	37.963,17

14. Gastos administrativos y generales:

El acumulado por el ejercicio 2007, corresponde a los siguientes rubros:

	(en US dólares)
Gastos de personal	37.154,06
Servicios prestados	2.450,00
Movilización	188,65
Viáticos y subsistencias	1.173,56
Servicios básicos y comunicaciones	2.934,10
Materiales y útiles de oficina	932,10
Impuestos y tasas	12.490,57
Arriendo de local	22.118,21
Agasajos, invitaciones y refrigerios	11.811,36
Gastos bancarios	1.822,41
Indemnizaciones al personal	12.943,26
Depreciaciones	1.167,75
Amortizaciones	1.590,16
Otros gastos administrativos	1.730,27
Total	110.506,46

15. Ingresos no operacionales:

Por el ejercicio 2007, corresponde a:

	(en US dólares)
Intereses ganados	511,99
Arriendo de locales	5.519,83
Otros ingresos no operacionales	1.829,15
Total	7.860,97

16. Gastos no operacionales:

Por el período terminado en el año 2007, este rubro corresponde a:

	(en US dólares)
Intereses	76.763,31
Crédito tributario no compensado	7.635,13
Gastos legales	4.625,28
Pago de intereses deuda Arq. Cordero	3.431,03
Devolución de anticipos a clientes	6.687,02
Pérdida en venta de activo fijo	33.314,60
Otros	1.717,50
Total	134.173,87

17. Eventos subsecuentes

Para solventar parte de la deficiencia patrimonial, la Junta General Universal de Socios de la Compañía Inmobiliaria y Servicios Inserlamerced C.A. reunida el 18 de Febrero de 2008 resolvió incrementar el capital social de la compañía en US \$ 36,769, la resolución de la Junta General se esta instrumentando a través de Escritura Pública de fecha 13 de Junio de 2008 en la Notaría Pública Sexta del cantón Cuenca. A la fecha de este informe el trámite todavía no ha concluido.