

40560

AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
Cdla. La Atarazana Ave. Luis Plaza Dañín Mz. L1, villa 2 - Telfs. 2-289735 / 094087227
Guayaquil - Ecuador

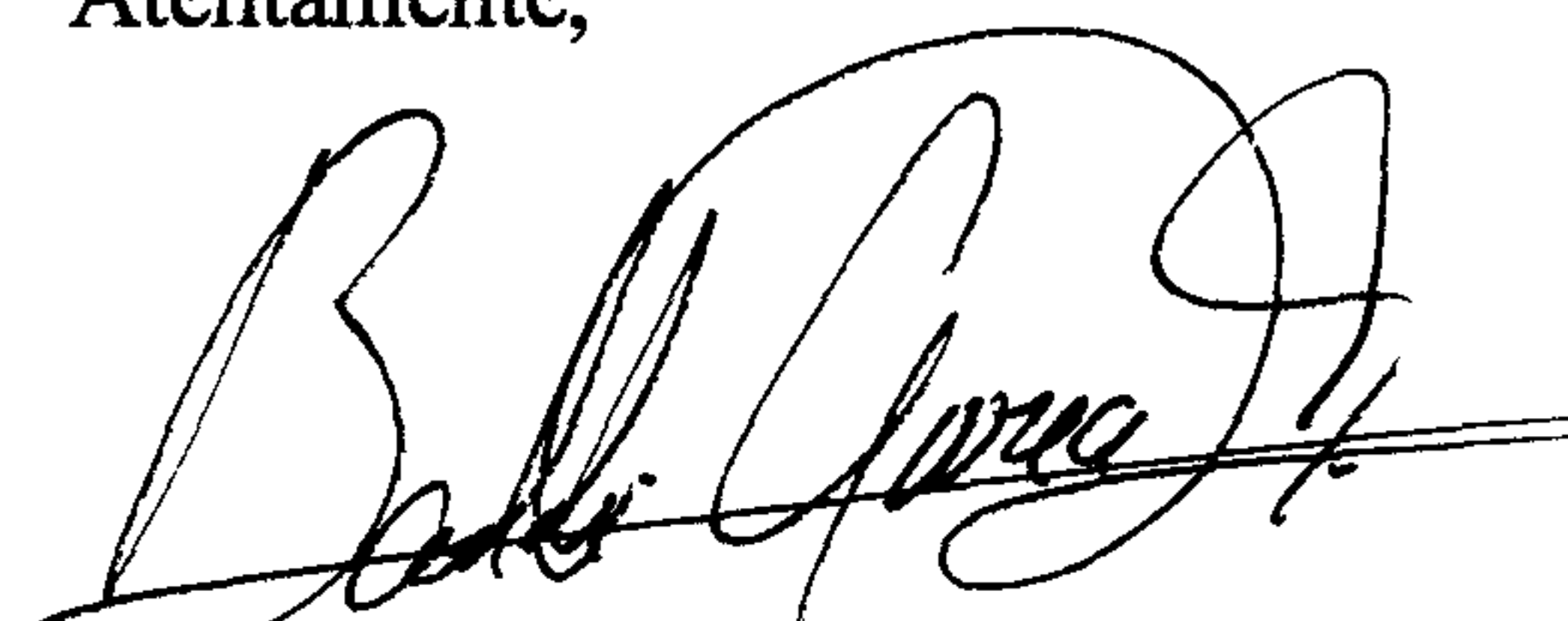
Febrero 3, 2009

SEÑORES
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR
Ciudad.-

De mis consideraciones:

La presente es para hacerle entrega de un ejemplar del informe de auditoría externa sobre los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S. A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2007.

Atentamente,



CPA Baddi Aurea A.
Socio de Auditoría
AuditPlus Cía. Ltda.
SC-RNAE-2-646



c.c.

file



AUDITPLUS

Audidores & Contadores Independientes Cía. Ltda.

Cdla. La Atarazana

Av. Luis Plaza Dañín Mz. L1, Villa 3

Oficina #1 Guayaquil - Ecuador

Teléfonos 2-289735 / 094087227



***INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007***

INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.

INDICE GENERAL

Contenido

Opinión de los Auditores Externos Independientes

ESTADOS FINANCIEROS:

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Páginas No.

3 - 4

5

6

7

8

9 - 14



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La Gerencia de la Compañía manifiesta que en el año 2006 no estuvieron obligados a presentar estados financieros auditados. Estos estados financieros y las notas adjuntas son preparadas por y responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que 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 incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.** al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la Nota 2.
4. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo de **INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

5. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas de **INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Adolfo Paez Cía. Ltda.

AuditPlus

Audidores y Contadores Independientes Cía. Ltda.

SC - RNAE No. 2-646

Enero 26, 2009

Baddi Aurea A.

CPA Baddi Aurea A.

Socio

Registro # 0.17287



INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.

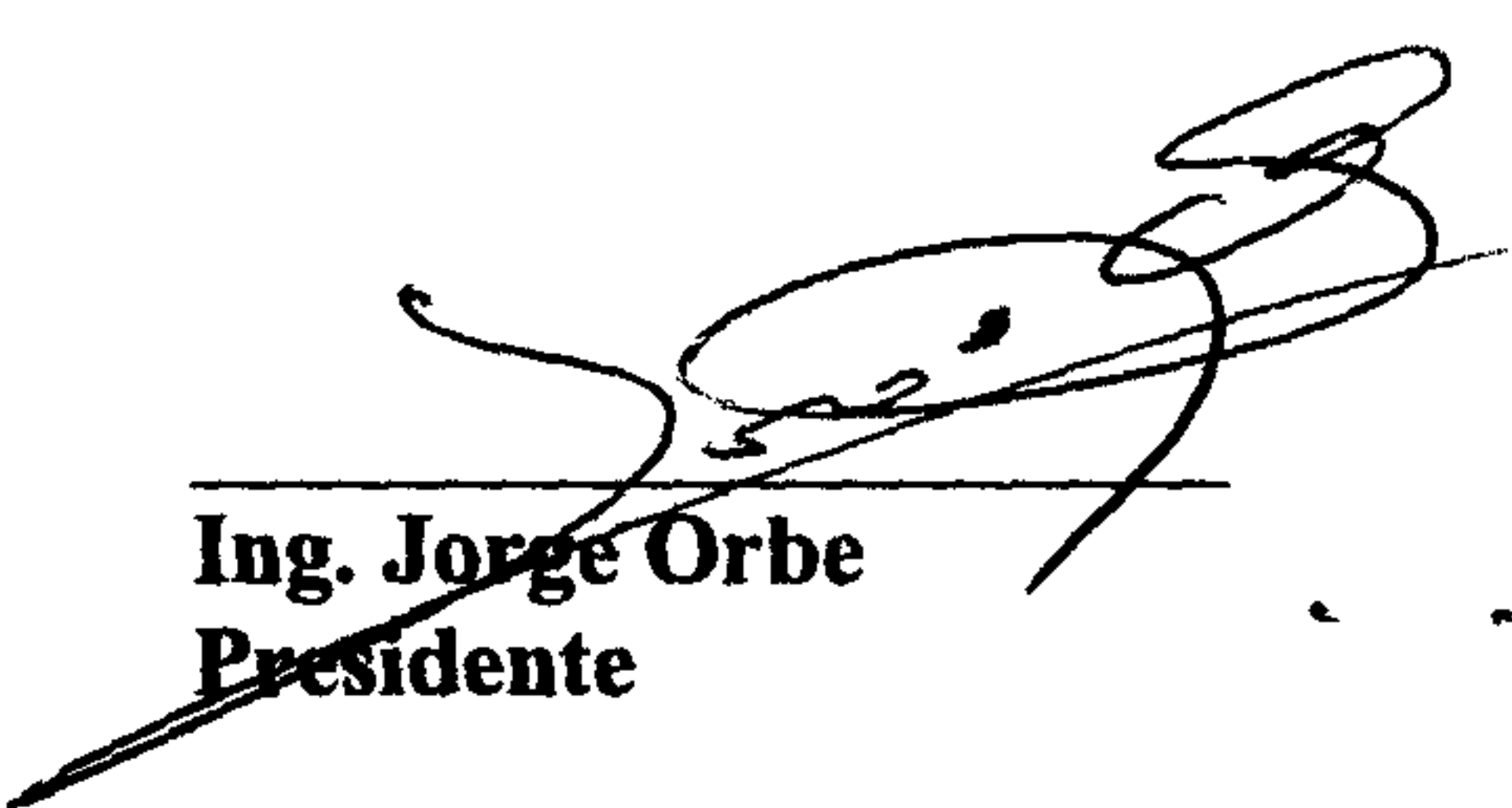
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

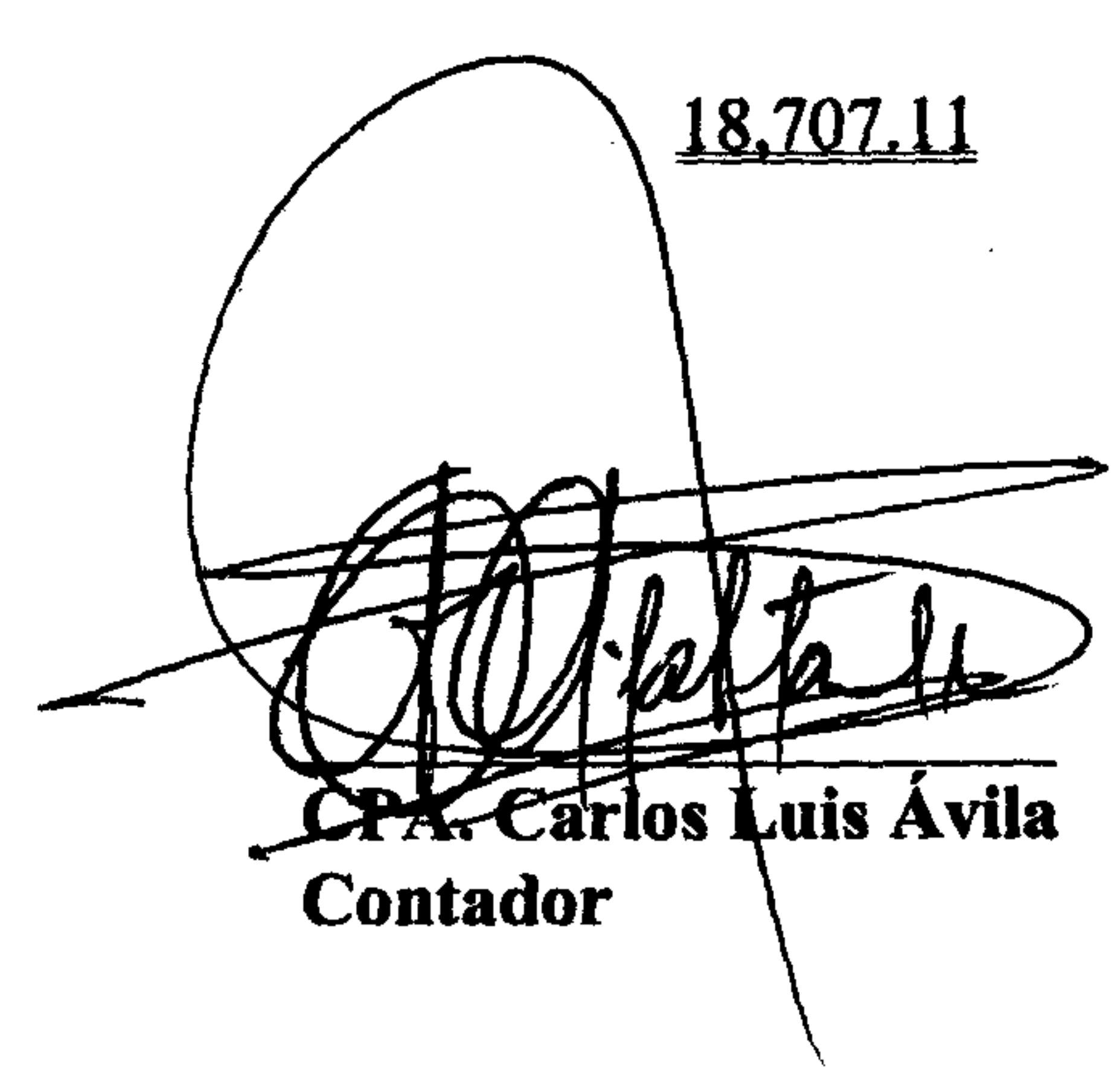
(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Caja y Bancos		<u>17.31</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:	3	<u>18,659.32</u>
OTROS ACTIVOS		<u>30.48</u>
TOTAL		<u>18,707.11</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar	4, 7	<u>5,730.90</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	5	
Capital social		800.00
Reservas		14,008.26
Resultados acumulados		<u>(1,832.05)</u>
Total Patrimonio de los accionistas		<u>12,976.21</u>
TOTAL		<u>18,707.11</u>


Ing. Jorge Orbe
Presidente


CPA. Carlos Luis Ávila
Contador

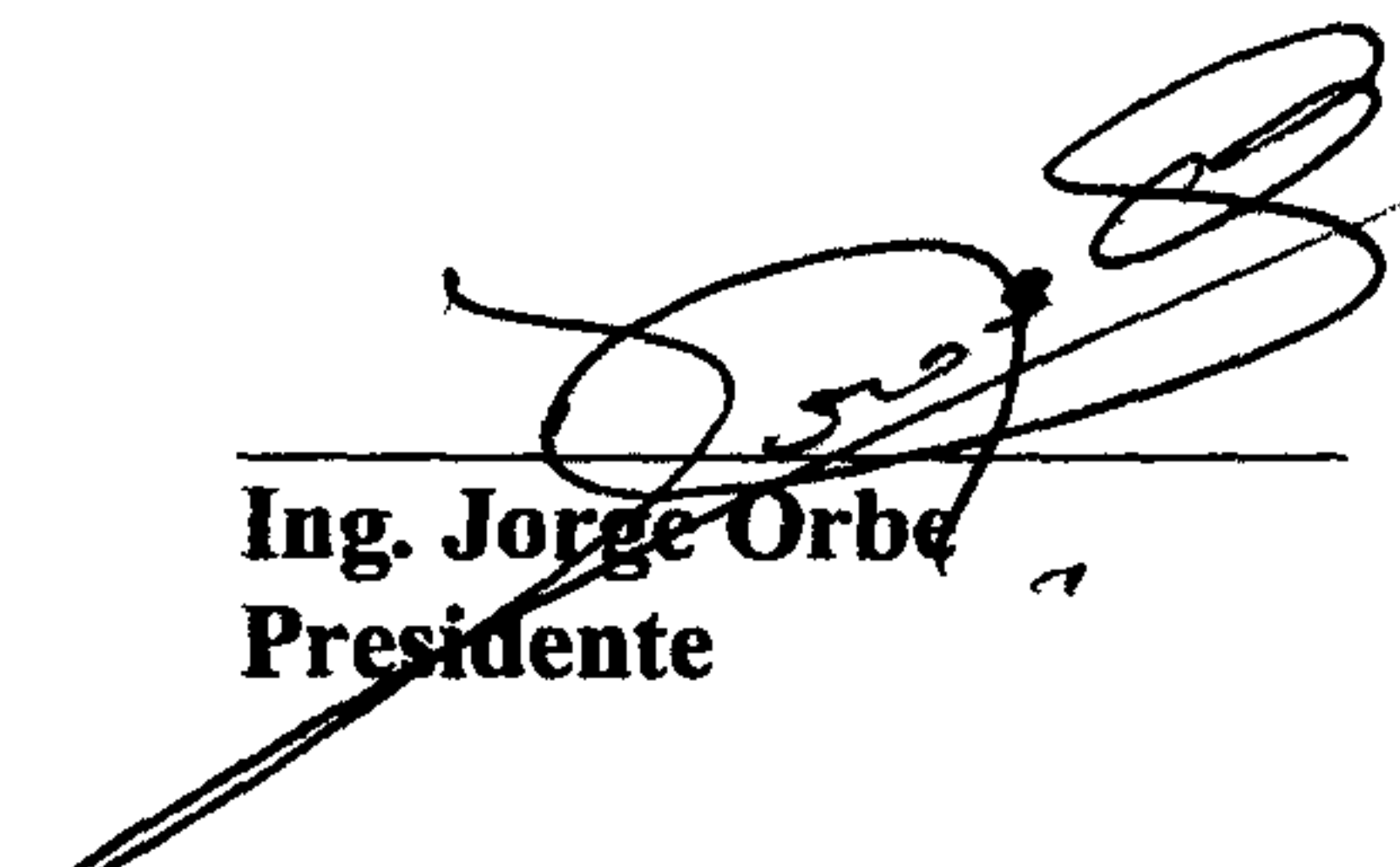
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.

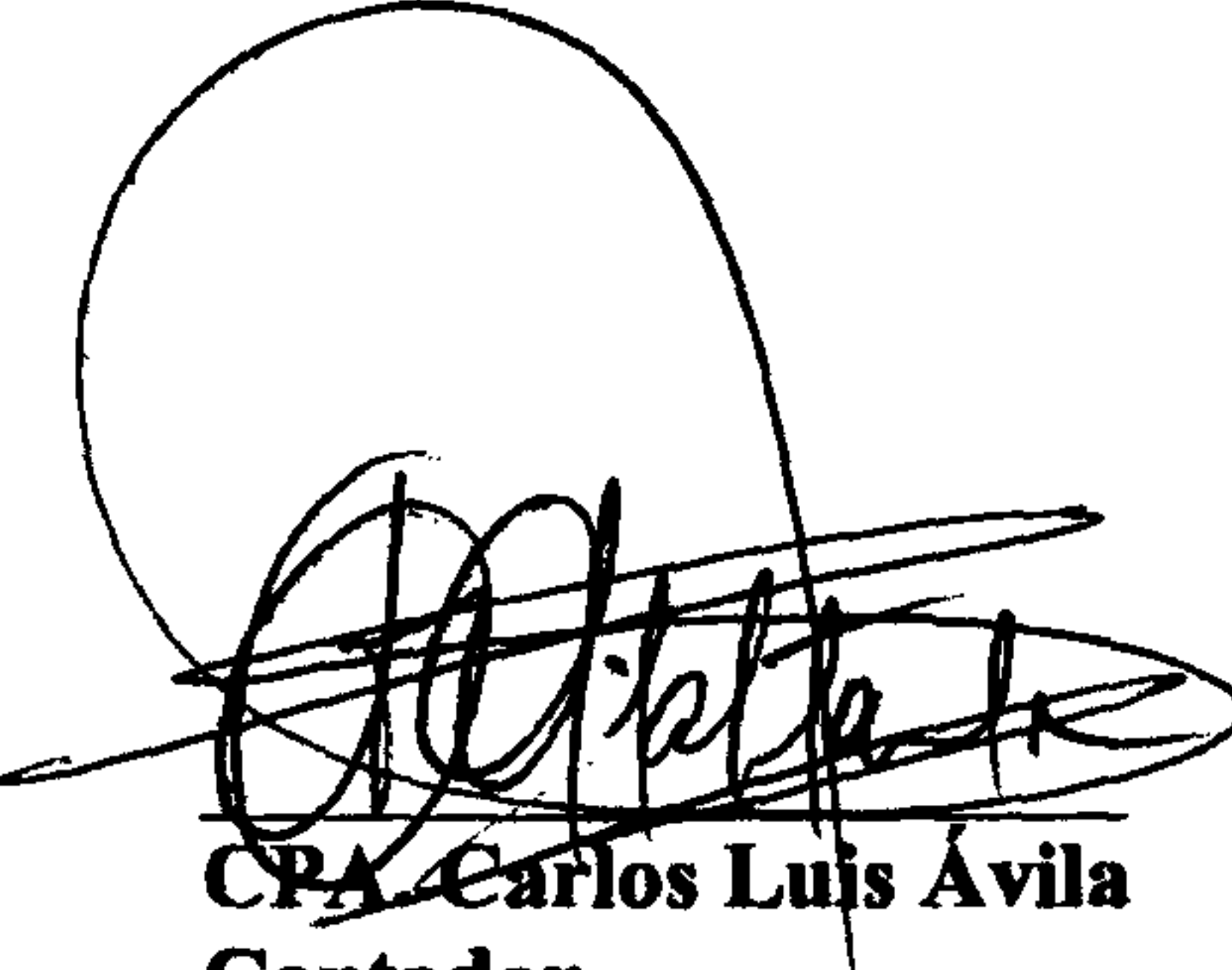
ESTADO DE RESULTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>
VENTAS NETAS		<u>0.00</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
Generales		0.00
Operacionales		0.00
Administrativo		0.00
Financieros		<u>0.00</u>
Total		<u>0.00</u>
RESULTADO OPERACIONAL		0.00
OTROS INGRESOS		<u>0.00</u>
RESULTADO NETO		<u>0.00</u>



Ing. Jorge Orbe
Presidente



CPA Carlos Luis Avila
Contador

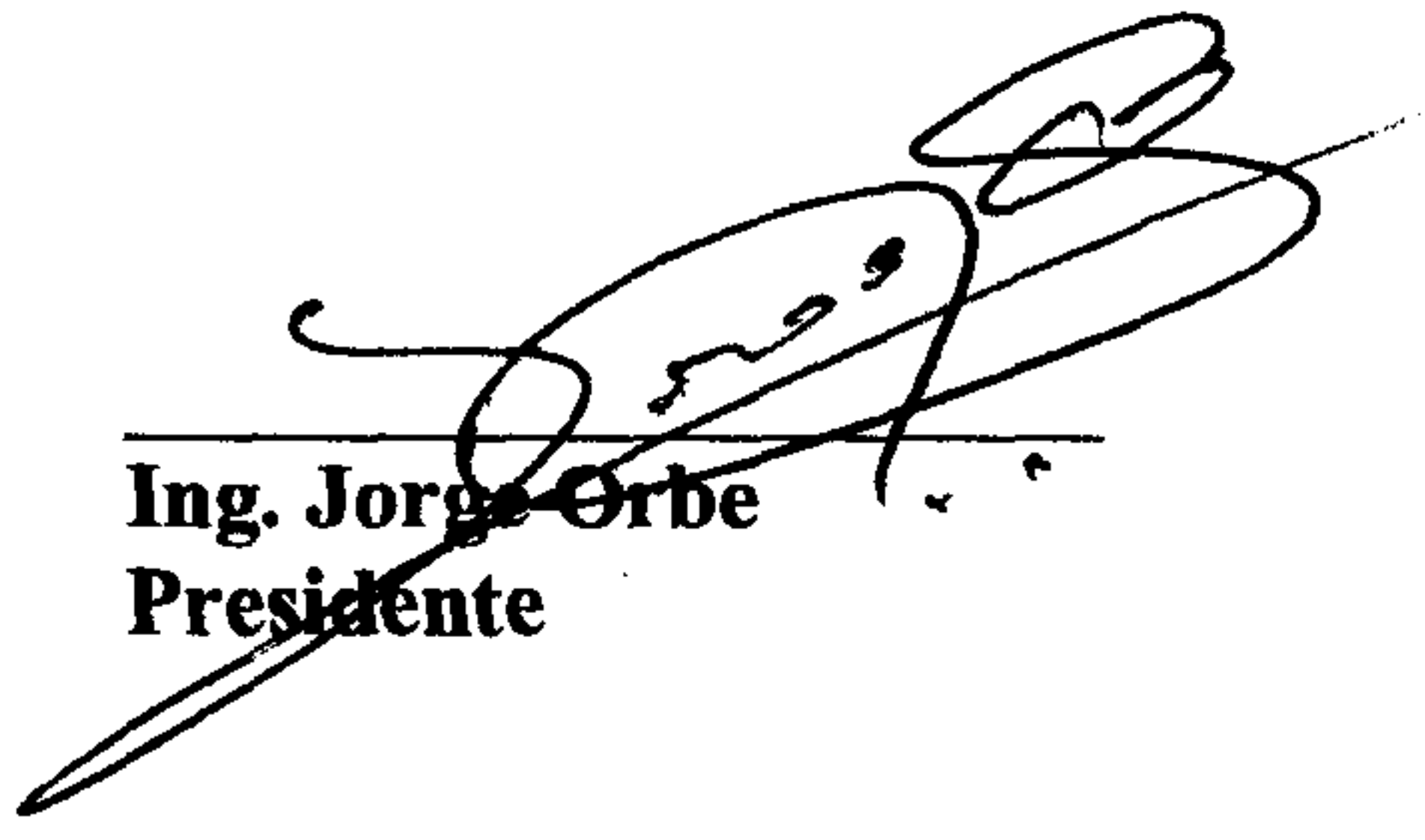
Ver notas a los estados financieros

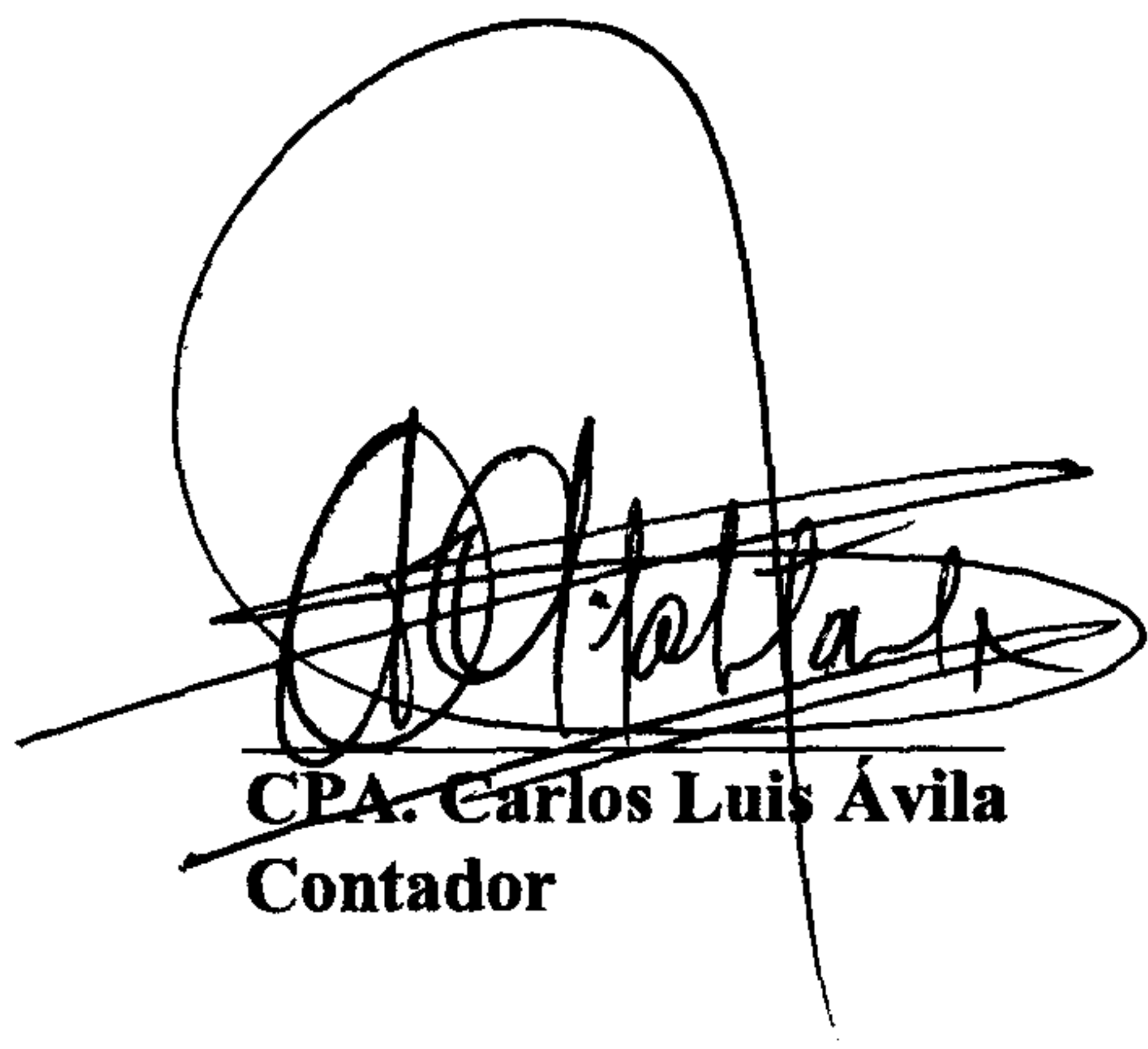
INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital social	Reservas	Reserva por valuación	Resultado acumulados	Total
Saldo a enero 1, 2007	800.00	14,008.26	986,005.73	-1,832.05	998,981.94
Ajuste por transferencia de activos, nota 3			-986,005.73		-986,005.73
Saldo a diciembre 31, 2007	800.00	14,008.26	0.00	-1,832.05	12,976.21


Ing. Jorge Orbe
Presidente


CPA. Carlos Luis Ávila
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.

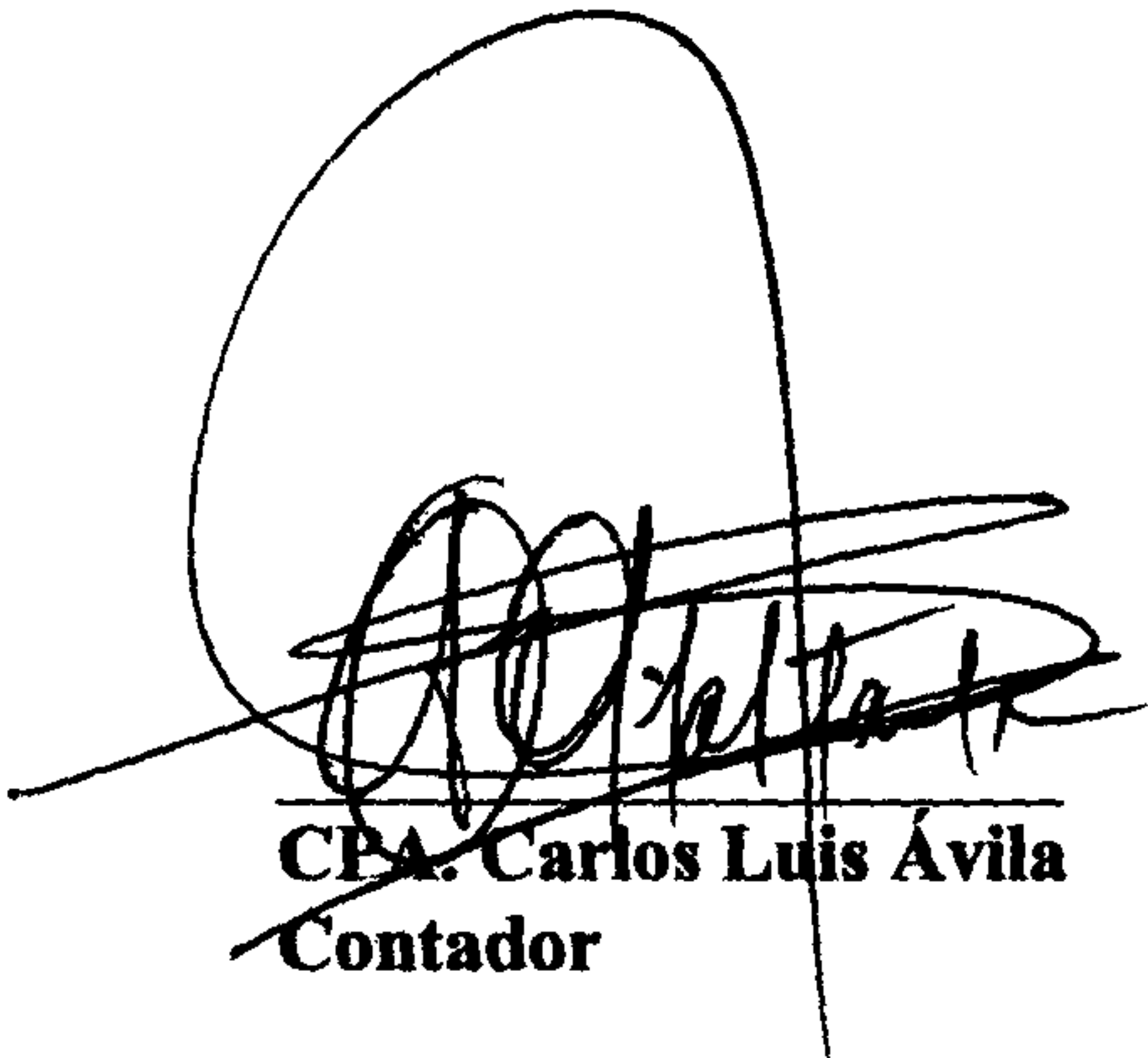
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2007</u>
CONCILIACION DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO ORIGINADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Resultado neto	<u>0.00</u>
CAJA Y BANCOS:	
Saldos al Comienzo del año	<u>17.31</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>17.31</u>



Ing. Jorge Orbe
Presidente



CPA. Carlos Luis Ávila
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ISABEL MERCEDES ISAMER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía fue constituida en Ecuador en diciembre 26 de 1980. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Durante el año 2007, la Compañía no ha generado ingresos ni ha incurrido en costos ni gastos, la misma que se encuentra en proceso de liquidación por parte de la Superintendencia de Compañías.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS".; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010; las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012; las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Constituyen el efectivo disponible y saldos en bancos líquidos.

Propiedades y Equipos - Están registradas al costo de adquisición, nota 3.

Parte relacionada - El saldo con la parte relacionada se efectuó en términos y condiciones establecidos de común acuerdo entre las partes, nota 7.

3. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades y equipos, neto durante el año 2007 fueron como sigue:

	(US DÓLARES)
Saldos al comienzo del año	1,004,665.05
Transferencia de dominio	<u>(986,005.73)</u>
Total	<u>18,659.32</u>

En el año 2006, Inmobiliaria Isabel Mercedes Isamer S.A. suscribió un contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable con la compañía Netrán, en esa fecha Netrán S.A. era accionista de Inmobiliaria Isabel Mercedes Isamer S.A., y Bolivariano Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. Mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil con fecha 18 de mayo del 2006, la Inmobiliaria Isabel Mercedes Isamer S.A. efectuó una transferencia de activos fijos no depreciables (Terrenos) a título del fideicomiso mercantil FIDEICOMISO PIAZZA LOS CEIBOS. El bien inmueble transferido fue el lote de terreno signado con el número catorce de la manzana cero cero dos, actualmente signado como con solar 2 de la manzana 52, ubicado al costado izquierdo de la carretera Guayaquil – Salinas entre los kilómetros seis y siete de esa vía, que mide cincuenta metros de frente a la misma carretera por quinientos metros de fondo, de lo que resulta una cabida de veinticinco mil metros cuadrados, en la parroquia urbana Tarqui, del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

4. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007, representa cuentas por pagar a los accionistas, dichos saldos no devengan interés ni tienen fecha de vencimiento establecido, nota 7.

5. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2007, el patrimonio de los accionistas está conformado por las siguientes partidas:

Capital social - Está constituido de 800 acciones de valor nominal unitario de USD 1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas. Estas participaciones son de propiedad de Anapul S.A. en un 99% y Jorge Richard Orbe Calderón en 1%.

Reservas – El saldo de reservas está constituido de la siguiente manera:

	(US DÓLARES)
Legal	2.48
Facultativa	22.25
De capital	<u>13,983.53</u>
Total	<u>14,008.26</u>

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, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Reserva Facultativa - El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

Reservas de Capital - De acuerdo con la 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 cuenta de reservas 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 concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva de valuación, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

6. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2007, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2005 hasta el año 2007, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de la autoridad tributaria. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

7. PRINCIPAL SALDO CON PARTE RELACIONADA

El principal saldo con parte relacionada efectuada al 31 de diciembre del 2007, fue como sigue:

(US DÓLARES)

PASIVO:

Cuentas por pagar, Accionistas, nota 4

5,730.90

El saldo arriba indicado fue determinado de común acuerdo entre las partes en términos y condiciones como se indica en la Nota 2.

8. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2006	2,87
2007	3,32
2008	8,82

9. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2008 y la fecha del informe de los auditores independientes (enero 26, 2009), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros; excepto por el proceso de liquidación de la empresa por parte de la Superintendencia de Compañías.
