

42650



GOBIERNO NACIONAL DE
LA REPÚBLICA DEL
ECUADOR



**EJÉRCITO
ECUATORIANO**

Ave. Malecón Simón Bolívar
No. 1707 y Ave. 10 de Agosto
Teléfono 04-2-511061
agricolaseinmobiliarias@hotmail.com

**Oficio No. 2010-307-FT-AGD-CFN.
Guayaquil, 29 de Octubre del 2010**

Señores:
SUPER INTEDENCIA DE COMPAÑIAS
Cuidad.

De mis consideraciones:

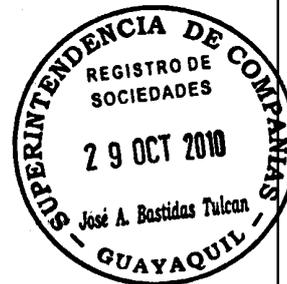
Por medio de la presente hago extensivo mi cordial saludo y adjunto al presente me permito adjuntar los balances auditados de las siguientes empresas:

- *Intral Internacional de Valores S.A.
- *Limboza S.A.
- *Mercantil Urbana S.A.
- *Coamesa C.A.
- ██████████
- *Inmobiliaria Ridas S.A.
- *Inversiones Urbanas S.A.

Seguro de contar con una respuesta favorable al presente, anticipo mis agradecimientos,

**Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

**RODRIGO GUALLASAMIN VASCO
MAYO. DE INT**



NAPIER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008



NAPIER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares estadounidense



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio de
NAPIER S.A.

Guayaquil, 17 de Septiembre del 2010

1. Hemos auditado el balance general adjunto de NAPIER S.A. al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de NAPIER S.A. al 31 de diciembre del 2008 no han sido auditados anteriormente.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
3. De nuestras indagaciones determinamos la falta de sustentabilidad de ciertos saldos de Activos y Pasivos, debido a la situación en la que la actual administración recibió la compañía antes del 2009, (ver notas 1.1. y 1.2) donde ciertos saldos iniciales acorde con la contabilidad no mantiene la correspondiente documentación de soporte.
4. Por lo expuesto en el párrafo número 3 nos abstenemos de emitir una opinión sobre la situación financiera de NAPIER S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

CPA. Rodolfo Crespo Rubio

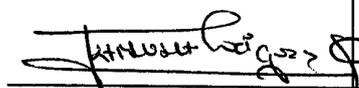
No de Registro en la Superintendencia de Compañías
SC-RNAE-2 N° 428



NAPIER S.A.
BALANCES GENERALES
 Al 31 de diciembre del 2009 y 2008
 (Expresados en dólares estadounidense)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS			
Corriente			
Disponibilidades	3	94	7
Cuentas y Documentos por cobrar	4	58.634	58.560
Fijo	5	80.342	80.342
Otros Activos	6	53.306	53.306
Total del activo		<u>192.375</u>	<u>192.215</u>
 PASIVOS Y PATRIMONIO			
Corriente (Cuentas y Docts . por pagar)	7	3.502	4.132
Pasivos a Largo Plazo/Otros Pasivos	8	170.071	170.071
		<u>173.573</u>	<u>174.203</u>
Capital y Reservas	9	920	920
Reservas	9	460	460
Resultados Acumulados	9	9.478	13.896
Reservas de Capital	9	4.421	4.421
Reexpresion Monetaria	9	2.733	2.733
Resultados del Ejercicio	10	790	(4.418)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>192.375</u>	<u>192.215</u>

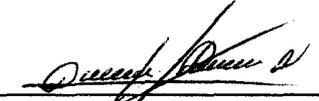

 DARWIN PHUMA ASTUDILLO
 GERENTE GENERAL

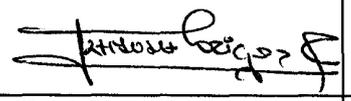

 CPA. CATHERINE RODRIGUEZ
 CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

NAPIER S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
Años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en dólares estadounidense)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS		
OPERACIONALES		
Arrendamiento de Uso Comercial	5.000	-
OTROS INGRESOS OPERATIVOS	-	-
Reembolso Gastos	240	-
TOTAL DE INGRESOS	<u><u>5.240</u></u>	<u><u>-</u></u>
COSTOS Y GASTOS		
Reparaciones	95,41	-
Limpieza	-	20
Alicuota de Mantenimiento	750	2.685
Agua	175	29
Luz	66	376
Municipales	891	1.078
Intereses	79	-
Universidad de Guayaquil	2	-
BIENES FUERA DE PRODUCCION		
Suministros de Oficina	29	12
Movilizaciones y Viaticos	145	-
Combustibles	19	-
Honorarios Profesionales	220	-
Varios	4	2
Formularios	13	-
Contribuciones	85	-
Intereses	120	-
Multas	100	10
Universidad de Guayaquil	-	7
Junta de Beneficiencia	100	200
Otros	627	-
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	<u><u>3.522</u></u>	<u><u>4.418</u></u>
RESULTADO ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	<u><u>1.718</u></u>	<u><u>(4.418)</u></u>


DARWIN PHUMA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL

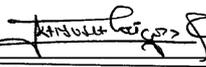

CPA. CATHERINE RODRIGUEZ
CONTADOR GENERAL

NAPIER S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008

(Expresados en dólares estadounidense)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Estatutaria</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva por Revalorización al Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Resultado Ejercicios Anteriores</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2009 (al 31-12-08)	920	460	-	-	4421	2.733	9.478		18.013
Transferencias a Reserva de Capital			-						-
Ajustes egresos años ant. y otros									-
Resultado del Ejercicio								790	790
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>920</u>	<u>460</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.421</u>	<u>2.733</u>	<u>9.478</u>	<u>790</u>	<u>18.802</u>


DARWIN POMA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL
CPA. CATHERINE RODRIGUEZ
CONTADOR GENERAL

NAPIER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

NOTA 1 - OPERACIONES

NAPIER S.A. en el estatuto social consta la constitución de la compañía, otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Abg. Eduardo Falqués Ayala, el 2 de Agosto de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 12 de Agosto de 1985. Posteriormente la compañía aumento su capital y reformo su estatuto social, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil Abg. Eduardo Falqués Ayala, el 16 de Abril de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 9 de Julio de 1987. Su Actividad Principal es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles. Finalmente la Compañía aumento el Capital y reformo su estatuto social, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Novena del Cantón Guayaquil, Abg. Gloria Lecaro de Crespo, el 3 de Abril de 1995 e inscritas en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de Diciembre de 1995.

Las políticas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

NOTA 1.1 - Administración Actual

Para una mejor comprensión de la lectura de este informe de revisión especial es importante resaltar que hubo un cambio de administración de cada una de las compañías revisadas que se dio con la incautación de las mismas en Noviembre del 2008. Esta actual administración acorde con las conversaciones sostenidas como parte de este trabajo ha venido determinado internamente inconsistencias en los saldos contables con que fue entregada la información de las compañías sujetas a revisión al momento de la incautación por lo que uno de los objetivos de esta revisión especial es confirmar o descartar dicha posibilidad especialmente con los saldos más representativos.

NOTA 1.2 - NEGOCIO EN MARCHA

Acorde con el Informe de Obligaciones Pendientes emitido por la Súper Intendencia de Compañías, la Compañía NAPIER S.A. presenta una situación legal de: INACTIVA, lo que impacta directamente en la marcha de la Compañía.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros –

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con normas contables establecidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC No. 17.

Acorde con la Resolución No. 08.G.DSC.010, emitida por la Superintendencia de Compañías, de fecha 20 de noviembre Del 2008, se establece un cronograma para la aplicación en los Estados Financieros de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", de adopción obligatoria por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías a partir del año 2010 con transición en el 2009, según el tipo de compañía clasificado en dicha resolución.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

b) Anticipo de fondos –

Comprende las cuentas que registran y controlan los recursos disponibles entregados en calidad de anticipos, garantías, fondos a rendir cuentas, débitos indebidos sujetos a reclamo y egresos realizados por recuperar.

c) Cuentas por cobrar –

Comprende las cuentas que registran y controlan los recursos provenientes de derechos a la percepción de fondos, dentro del ejercicio fiscal.

d) Inversiones financieras –

Incluye los activos que se mantienen como colocación de fondos, derechos o valores; están conformados por los recursos en Inversiones Permanentes en Títulos y Valores, en Préstamos y Anticipos, Deudores Financieros, Inversiones Diferidas e Inversiones no Recuperables.

Inversiones Permanentes en Títulos y Valores

Comprende las cuentas que registran y controlan las colocaciones de recursos, previstas en el Presupuesto y con el carácter de indefinidas o con el ánimo de mantenerlas durante prolongados períodos de tiempo. Estas inversiones se muestran al valor de participación patrimonial, el que se reconoce como incremento o disminución en una cuenta patrimonial.

e) Inversión en bienes de larga duración –

Incluye los activos fijos en bienes muebles e inmuebles; están conformados por los recursos en Bienes de Administración y de Producción.

Bienes de Administración

Comprende las cuentas que registran y controlan los bienes muebles e inmuebles, destinados a actividades administrativas y operacionales.

NOTA 2.1. REVELACIONES

PRINCIPALES HALLAZGOS Y RIESGOS DIAGNOSTICADOS

Generación contable de reportes y confiabilidad de los saldos

Al inicio de nuestra revisión observamos inconsistencia en los saldos de los reportes o Estados Financieros Internos solicitados a contabilidad comparados con la información definitiva presentada al Servicio de Rentas Internas.

Estos inconvenientes son atribuidos a la debilidad del sistema de contabilidad en cuanto a conservación automática de saldos históricos (saldos año anterior), que requiere esfuerzo adicional (reproceso) para generar reportes e información con saldos confiables.

Recomendamos evaluar esta situación que representa un riesgo latente en la confiabilidad de los saldos de la información financiera.

Saldos Históricos o Iniciales

Hemos observado que ciertos saldos cortados al 31 de Diciembre del año 2009, (similares al saldo del año 2008), no tienen los soportes o justificativos que prueben la suficiencia de la existencia de dichos saldos - que tenemos entendido - corresponden a saldos iniciales o históricos con que la nueva Administración recibieron como parte integrante de la información contenida en los respectivos estados financieros, de donde los responsables más antiguos de la parte contable se limitaron a indicarnos que así se recibió toda la información -con dichos saldos iniciales o históricos-. Estos valores (saldos históricos) se explican a continuación de este documento:

Fondos en Karencorp

La compañía presenta dentro del grupo contable de la cuenta de Bancos una cuenta denominada como "Fondos en Karencorp" con ciertos saldos que se reflejan al 31 de Diciembre del 2009, esta cuenta era usada por la administración anterior para registrar movimientos de Fondos y Valores de Tesorería, no conciliados cuyo saldos están registrados históricamente al momento de la incautación (Noviembre 2008).

(VER NOTA 3 DISPONIBILIDADES)

Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas (Corriente)

Existe cuentas por cobrar entre relacionadas cuyos saldos deben ser conciliados utilizando reportes formales para evitar posibles inconsistencias en el cruce de cuentas, cuyo saldos estaban registrados históricamente al momento de la incautación (Noviembre 2008).

(VER NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR)

Cuentas por Cobrar Compañías Indirectamente Relacionadas

Existe cuentas por pagar entre relacionadas clasificadas como Cuentas por Cobrar Compañías Indirectamente Relacionadas, agrupadas incorrectamente como Otros Activos e incluso como Inversiones cuyos saldos deben ser reclasificados y conciliados utilizando reportes formales para evitar posibles inconsistencias en el cruce de cuentas, ya que muchos de estos saldos también corresponden (o están compuestos/relacionados) con Saldos Iniciales o Históricos. Estos saldos incluyen las cuentas de "Por Cobrar Largo Plazo Indirectamente Relacionadas", "Compañías Año 1999". Su peculiar clasificación obedece a mantener por separado saldos con muy poca o ninguna sustentación para los responsables del departamento de contabilidad reflejados antes de la incautación (Noviembre 2008).

Cuentas por pagar Compañías relacionadas (Corriente)

Existe cuentas por pagar entre relacionadas clasificadas como de largo plazo cuyos saldos deben ser conciliados utilizando reportes formales para evitar posibles inconsistencias en el cruce de cuentas, ya que algunos de estos saldos también corresponden (o están compuestos/relacionados) con la situación de Saldos Iniciales o Históricos registrados contablemente antes de la incautación (Noviembre 2008) y según pudimos verificar no han sido liquidados en su mayoría hasta la fecha de corte de este informe.

(VER NOTA 5 Y 5.1 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR)

Préstamos de Accionistas

Durante nuestra revisión, determinamos ciertos pagos efectuados por accionistas por cuenta de la compañía para adquisiciones de bienes y/o servicios. Incluso pudimos indagar que uno de los valores registrados implica la compra de un bien, sin embargo los sustentos de estas transacciones no constan en los archivos de Contabilidad. Recomendamos evaluar la antigüedad de este pasivo y la sustentación del mismo como deuda propiamente dicha, que fue registrada contablemente antes de la incautación (Noviembre 2008).

Situación del personal

Hasta donde pudimos comprobar ninguna persona que labora para esta compañía está bajo relación de dependencia de ninguna de las empresas revisadas, el personal pertenece o está bajo relación de dependencia a una compañía denominada COVACTIVA S.A., que no es objeto de nuestra revisión.

Situación Tributaria

Al inicio de nuestra revisión presentaba algunas obligaciones pendientes según el estado de lista blanca. Sin embargo al final de nuestra revisión el estado de listas blancas es positivo por obligaciones al 31 de diciembre del 2009.

Las declaraciones mensuales de Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta

En general durante el 2009, se han efectuado las declaraciones mensuales con razonable puntualidad y tomando los valores facturados registrados en la contabilidad así como los pagos a proveedores sustentados en documentación legal incluso de años anteriores por disposición de la Administración.

Respaldo de la información financiera

Con el objetivo de prever pérdidas de información y/o daños de datos con que se alimenta el sistema contable, es importante mantener respaldos periódicos de la información financiera generados dentro del sistema contable y en sistemas o herramientas auxiliares.

Se recomienda definir una política por escrito acerca de la necesidad y ejecución de generar respaldos semanales, mensuales y anuales de la totalidad de las transacciones generadas por la compañía durante su operación.

Estos respaldos deben guardarse al menos en un equipo diferente de los utilizados en la operación del sistema contable y al menos en una unidad de disco duro externa.

Los cierres contables anuales deben ser salvaguardados en unidades externas (CDs, o medios magnéticos) y mantenidos de ser posible en lugares seguros (caja fuerte) y distantes de la oficina principal.

Actualmente se están generando estos respaldos.

Políticas y procedimientos

Pudimos constatar que para el 2009, no se establecieron políticas y procedimiento relacionados con el Control de Cobranzas, Manejo y liquidación de Caja Chica, Pagos a Proveedores entre otros. Que tenemos entendido están en proceso de implementación.

Recomendamos se diseñen, desarrollen y publiquen las políticas y procedimientos referidos orientadas a mejorar continuamente el control de las gestiones del negocio.

Así mismo no obtuvimos por parte de Contabilidad, los Presupuestos de Operación Anual y Flujos de Caja que normalmente deben realizarse para el control del negocio. Por la misma deficiencia de información con la que fue recibida la Contabilidad desde años anteriores al 2006, por parte de los responsables de dicho departamento contable.

Tampoco existen descritos sobre políticas de Administración de claves del sistema contable, acceso a página web del SRI y Cuentas Bancarias.

Riesgo: Relacionado con la falencia de descripción de funciones del personal, monitoreo de actividades y resultados, así como planificación presupuestaria.

Por lo que recomendamos se implemente los procedimientos para que el manejo de las respectivas claves esté contenido bajo la custodia de la Administración principal de la compañía.

NOTA 3 – DISPONIBILIDADES

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bancos		
Fondos en Karencorp (1)	7	7
Fondos Administracion Temporal	87	
TOTAL DE DISPONIBILIDADES	<u>94</u>	<u>7</u>

(1) Ver nota sobre Fondos en Karencorp en revelaciones

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Compañías (1)	57,546	57,546
Deudores Varios	-	-
Tributos Fiscales	1,088	1,015
	<u>58,634</u>	<u>58,560</u>

(1) Saldo corresponde principalmente a valores de Compañías Relacionadas.

NOTA 5 – INVERSIONES EN BIENES DE LARGA DURACION (ACTIVOS FIJOS)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS FIJOS		
INMUEBLES		
COSTO HISTORICO (1)	80,342	80,342
REEXPRESION INMUEBLES	-	-
SUBTOTAL ACTIVOS FIJOS	<u>80,342</u>	<u>80,342</u>
TOTAL ACTIVOS FIJOS	<u>80,342</u>	<u>80,342</u>

(1) Es una Propiedad Horizontal Ubicada en el Cantón Salinas, Urbanización Puerto Lucia.

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS (INVERSIONES)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
OTROS ACTIVOS		
CTA. POR COBRAR .L.P. INDIRECT. (1)	8,298	8,298
CIAS. INDIRECT. RELAC. 1999 (2)	<u>45,008</u>	<u>45,008</u>
TOTAL OTROS ACTIVOS	<u>53,306</u>	<u>53,306</u>

(1) Y (2) Ver nota sobre Cuentas por Cobrar Compañías Indirectamente Relacionadas en revelaciones.

NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
CORRIENTE		
Proveedores	1,006	2,913
Compañías	253	254
Cias. Relacionadas Año 1999	955	955
Deposito en Garantía	1,000	-
Impuestos por pagar (F. Terc.)	282	4
Otros	7	7
Total Cuentas por Pagar	<u>3,502</u>	<u>4,132</u>

NOTA 8 – OTROS PASIVOS / (LARGO PLAZO)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
OTROS PASIVOS (LARGO PLAZO)		
Accionistas (1)	125,071	125,071
MYERS BUSSINES (2)	8,750	8,750
RANDLEMAN FINANCIAL (3)	36,250	36,250
Total Cuentas por Pagar	<u>170,071</u>	<u>170,071</u>

(1) (2) y (3) Corresponde a pagos directos (Saldos Históricos) efectuados por Accionistas a Cuenta de la Compañía por concepto de la compra de bienes y servicios, ver nota sobre Prestamos de Accionistas en revelaciones.

NOTA 9 - PATRIMONIO

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
CAPITAL	920	920
RESERVAS	460	460
RESULTADOS ACUMULADOS	9.478	13.896
RESERVA POR REVALORIZACION/PATRIMONIO	4.421	4.421
REEXPRECIACION MONETARIA	2.733	2.733
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	790	-4.418
TOTAL	<u>18.802</u>	<u>18.013</u>

NOTA 9.1 Tratamiento de las Cuentas Patrimoniales

La Compañía puede enjugar parcial o totalmente las pérdidas del ejercicio con las cuentas de reservas de capital previa a una reclasificación y contabilización ordenada (mediante asientos de diario) como sigue: Agrupando los saldos acumulados de la cuenta Re expresión Monetaria y los saldos acumulados de la cuenta RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO en la cuenta única RESERVAS DE CAPITAL acorde con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

El saldo no enjugado de las pérdidas acumuladas debe ser amortizado a 5 años plazo según lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento.

NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad/Perdida	1,718	(4,418)
Mas, gastos no deducibles	1,997	
Menos, otras rentas exentas	-	-
Menos, dividendos percibidos exentos	-	-
Menos, deducción por incremento empleados	-	-
Utilidad gravable	<u>3,715</u>	<u>(4,418)</u>

NOTA 10.1 - RESULTADO DEL EJERCICIO (NETO)

La Utilidad Gravable de USD 3,715 es efecto del Impuesto a la Renta por el 25% USD 928.75, luego de la resta d la Utilidad USD 1,718 es el Resultado del Ejercicio en el Balance USD 790 reflejado en el balance general al 31 de Diciembre del 2009.

NOTA 11 - HECHOS SUBSECUENTES

Existen disposiciones emitidas por el Gobierno del Ecuador en relación a las entidades privadas, bajo administración d entidades públicas que afectan la situación en el marco general legal de la compañía.
