

4901

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

Guayaquil, Abril 23 del 2009

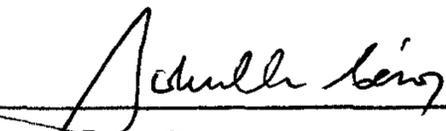
Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

EXPEDIENTE No. 4901-69

De nuestras consideraciones:

Adjuntamos el informe de auditoria externa de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007, para dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 324 de la Ley de Compañías.

Atentamente,

  
Ing. César Sobrevilla  
Presidente



**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA HELVETIA S. A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236

  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

Guayaquil, 18 de Febrero del 2009

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	337.694	588.118
Cuentas por cobrar (Nota 3)	669.690	21.530
Inventarios (Nota 4)	62.501	62.501
Gastos anticipados	28.100	26.781
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>1.097.985</u>	<u>698.930</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	8.554.773	7.963.907
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 6)	51.228	69.463
OTROS ACTIVOS	174	174
TOTAL ACTIVOS	<u>9.704.160</u>	<u>8.732.474</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Préstamo bancario (Nota 7)	750.000	-
Cuentas por pagar (Nota 8)	68.402	83.088
Impuestos por pagar (Nota 9)	141.360	24.797
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 10)	968.901	331.099
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1.928.663</u>	<u>438.984</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>824.633</u>	<u>2.091.081</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 11)	1.600.000	1.010.000
Reserva legal (Nota 12)	93.409	79.300
Reserva de capital (Nota 13)	3.556.577	3.575.666
Utilidades acumuladas	1.700.878	1.537.443
TOTAL PATRIMONIO	<u>6.950.864</u>	<u>6.202.409</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>9.704.160</u>	<u>8.732.474</u>

  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente

  
Sr. Freddy Grijalva S.  
Contador

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
INGRESOS:		
Arrendamientos	1.588.949	1.207.771
Otros	20.938	10.796
TOTAL	<u>1.609.887</u>	<u>1.218.567</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Administrativos y generales	159.118	172.867
Financieros	160.286	133.865
Depreciación	258.297	223.328
TOTAL	<u>577.701</u>	<u>530.060</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1.032.186	688.507
OTROS (INGRESOS) EGRESOS, neto	<u>25.676</u>	<u>(149.654)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1.006.510	838.161
Impuesto a la renta	<u>258.055</u>	<u>126.163</u>
UTILIDAD NETA	<u>748.455</u>	<u>711.998</u>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Freddy Grijalva S.  
Contador

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
31 de diciembre del 2006	1.010.000	31.860	3.575.666	872.885
Distribución de utilidades		47.440		(47.440)
Utilidad neta				711.998
31 de diciembre del 2007	<u>1.010.000</u>	<u>79.300</u>	<u>3.575.666</u>	<u>1.537.443</u>
Distribución de utilidades		71.200		(71.200)
Aumento de capital	590.000	(57.091)	(19.089)	(513.820)
Utilidad neta				748.455
31 de diciembre del 2008	<u>1.600.000</u>	<u>93.409</u>	<u>3.556.577</u>	<u>1.700.878</u>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Freddy Grijalva S.  
Contador

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	748.455	711.998
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación	258.297	223.328
	<u>1.006.752</u>	<u>935.326</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(648.160)	145.973
Inventarios	-	2.468
Gastos anticipados	(1.319)	(2.404)
Otros activos	18.235	(70)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(14.686)	(83.286)
Impuestos por pagar	116.563	(96.707)
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>477.385</u>	<u>901.299</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Activo fijo, neto	<u>(849.163)</u>	<u>(1.647.437)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamo bancario	750.000	-
Pasivo a largo plazo, neto	(628.646)	843.808
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	<u>121.354</u>	<u>843.808</u>
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	<u>(250.424)</u>	<u>97.670</u>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>588.118</u>	<u>490.448</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>337.694</u>	<u>588.118</u>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Freddy Grijalva S.  
Contador

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**Nota 1 - Operaciones**

La Compañía fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Compañías Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

**Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

**Inversiones en Acciones**

Las inversiones en acciones están registradas al costo que no exceden el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

**Activo Fijo**

Está registrado al costo. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 2% y 5% para edificaciones y 10 % para instalaciones, muebles y enseres y maquinarias y equipos y 33,33% para equipos de computación

**Reconocimiento de Ingresos**

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

**Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

**Nota 3 - Cuentas por Cobrar**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Compañías relacionadas (Nota 14)	601.400	4.374
Anticipo a proveedores	50.000	-
Impuesto al valor agregado	7.085	9.673
Impuesto a la renta	7.483	7.483
Otras	3.722	-
	<u>669.690</u>	<u>21.530</u>

#### Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en proceso.

#### Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2008 y 2007 fue el siguiente:

	12-31-07	Adiciones	Retiros y/o Transferencias	12-31-08
Terrenos	2.126.894	-	(121.366)	2.005.528
Edificios	7.379.675	152.113	121.366	7.653.154
Instalaciones	21.052	-	-	21.052
Muebles y enseres	28.906,00	-	-	28.906
Maquinarias y equipos	322.561	4.800	(35.000)	292.361
Equipos de computación y software	1.505	-	-	1.505
Obras en proceso	-	725.335	-	725.335
Sub-total	9.880.593	882.248	(35.000)	10.727.841
Depreciación acumulada	(1.916.686)	(258.297)	1.915	(2.173.068)
	<u>7.963.907</u>	<u>623.951</u>	<u>(33.085)</u>	<u>8.554.773</u>

	12-31-06	Adiciones	Retiros y/o Transferencias	12-31-07
Terrenos	1.554.651	572.243	-	2.126.894
Edificios	6.457.557	176.419	745.699	7.379.675
Instalaciones	1.336	19.716	-	21.052
Muebles y enseres	30.055	-	(1.149)	28.906
Maquinarias y equipos	97.112	225.280	169	322.561
Equipos de computación y software	-	525	980	1.505
Obras en proceso	92.213	653.293	(745.506)	-
Sub-total	8.232.924	1.647.476	193	9.880.593
Depreciación acumulada	(1.693.127)	(223.328)	(231)	(1.916.686)
	<u>6.539.797</u>	<u>1.424.148</u>	<u>(38)</u>	<u>7.963.907</u>

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2.008	2.007
Edificios e instalaciones	325.544	394.041
Muebles, enseres y equipos	43.950	29.729
TOTAL	<u>369.494</u>	<u>423.770</u>

#### Nota 6 - Inversiones Permanentes

Constituye el valor de 17,400 acciones de \$ 1.00 de valor nominal unitario en Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca) representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a \$ 51.228 según estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2007. Durante el año 2007 la compañía recibió dividendos por \$141.087.

### Nota 7 - Préstamo Bancario

Al 31 de diciembre de 2008 representa préstamo del banco Internacional con vencimiento en mayo de 2009 e interés del 9%.

### Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Compañías relacionadas (Nota 14)	59.928	2.668
Intereses por pagar	4.270	69.667
Otras	4.203	10.753
	<u>68.401</u>	<u>83.088</u>

### Nota 9 - Impuestos por pagar

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Impuesto a la renta	129.476	19.509
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	9.085	2.078
Impuesto al valor agregado	2.799	3.210
	<u>141.360</u>	<u>24.797</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Saldo al inicio del año	19.509	110.431
Pago	(19.508)	(110.431)
Anticipo pagado	-	(26.642)
Retenciones de terceros	(128.578)	(80.012)
Impuesto causado	258.055	126.163
Saldo al final del año	<u>129.476</u>	<u>19.509</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas, la tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas. En el 2007 la Compañía decidió reinvertir utilidades por \$570.911,04.

### Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Compañías relacionadas (Nota 14)	824.633	1.122.180
Tegra Holdings Inc.		
Préstamo con vencimiento en junio del 2009 e interés del 14%	900.000	900.000
Préstamo con vencimiento hasta febrero del 2009 e interés del 8%	68.901	400.000
	<u>1.793.534</u>	<u>2.422.180</u>
Menos vencimiento corriente	(968.901)	(331.099)
	<u>824.633</u>	<u>2.091.081</u>

#### Nota 11 - Capital Suscrito

Está representado por 16,000,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario (10,100,000 acciones de \$ 0,10 en 2007).

Mediante escritura pública inscrita en Registro Mercantil el 6 de mayo del 2008 se incrementó el capital suscrito en \$ 590,000 mediante la reinversión de utilidades.

#### Nota 12 - Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### Nota 13 - Reserva de Capital

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### Nota 14 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar		Pasivo a Largo Plazo (1)	
	2.008	2.007	2.008	2.007	2.008	2.007
Ecuaquímica	600.406	3.611	492	1.036	295.661	912.332
Conauto	994	763	50.000	103	178.972	209.848
Farmagro	-	-	-	-	350.000	-
Agencias	-	-	9.436	1.529	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>601.400</b>	<b>4.374</b>	<b>59.928</b>	<b>2.668</b>	<b>824.633</b>	<b>1.122.180</b>

(1) La compañía recibe préstamos para financiamiento de construcciones de oficinas y bodegas, no devengan intereses y tienen vencimientos a largo plazo.

Las siguientes transacciones afectaron resultados:

	2.008	2.007
Ingresos por arrendamiento	1.588.949	1.207.771
Gastos por servicios contables recibidos	87.238	70.862
Gastos de arriendos	9.250	4.476

#### Nota 15 - Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efecto significativo en los estados financieros.