



Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
JUNTO AL DICTAMEN Y NOTAS FINANCIERAS DE LA COMPAÑÍA
"INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009



"INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe del Auditor Externo Independiente

Balance General o de Situación

Estado de Pérdidas o Ganancias o de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio Societario

Estados de Cambio en el Situación Financiera

Notas a los Estados Financieros



Septiembre 23, 2013

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los señores Miembros del Directorio de la Compañía Anónima
"Inversiones Inmobiliaria Carolina S.A. INMOCASA".

Ciudad.

Dictamen sobre los Estados Financieros.

1 – He auditado el balance general o de situación que se adjunta de la compañía "Inversiones Inmobiliaria S.A. INMOCASA" y los correspondientes estados de pérdidas o ganancias o de resultados, evolución del patrimonio y reporte del cambio de la situación financiera por el año terminado a diciembre 31 del 2009, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros.

2 - La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros establecidos por la Superintendencia de Compañías Anónimas. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representación erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

3 – Como se explica en las políticas de contabilidad significativas los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías Anónimas, las cuales constituyen una base razonable que, en algunos aspectos, difieren de las Normas Internacionales de Investigación Financieras, NIIF.

Responsabilidad del Auditor.

4 – Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

5 – Una auditoría comprende de la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones representadas 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 realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados



Edin Mantilla Castillo

Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

financieros por la compañía "Inversiones Inmobiliaria Carolina S.A. INMOCASA" para diseñar los 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 "Inversiones Inmobiliaria Carolina S.A. INMOCASA". Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros. Creo que la evidencia de la auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión.

6 – En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativas, la situación financiera de la compañía "Inversiones Inmobiliaria Carolina S.A. INMOCASA", al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y reporte del cambio de la situación financiera por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas establecidas por la Superintendencia de Compañías Anónimas.

7 – Debido a lo expuesto en el párrafo 3 anterior, este informe se remite exclusivamente para información y uso de los directores y Administración de la compañía "Inversiones Inmobiliaria Carolina S.A. INMOCASA" y para su presentación a la Superintendencia de Compañías Anónimas en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la entidad de control, fiscalización y vigilancia; y no debe ser utilizado para otros propósitos. No obstante esta restricción, las normas legales vigentes disponen que el informe tenga carácter público.

Atentamente,

Edin Mantilla C.
CPA. 1755
SC-RNAE 027



"INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"
BALANCE GENERAL O DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en U.S. Dólares)

CUENTAS DEL ACTIVO

	Año	
	2008	2009
ACTIVO CORRIENTE:		
DISPONIBLES:		
Caja y Bancos	4,093.98	848.98
EXIGIBLES:		
Cuentas y Documentos por Cobrar	2,308.60	17,838.80
DIFERIDOS:		
Impuestos Diversos	-	3,101.06
Otros Activos Corrientes	635.00	-
Total Activo Corriente	<u>7,037.58</u>	<u>21,788.84</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:		
FIJO:		
Bienes no Depreciables	1,202,416.70	1,202,416.70
Bienes Depreciables	729,177.61	729,177.61
Menos: Depreciación Histórica	<u>(60,709.47)</u>	<u>(60,709.42)</u>
Total Activo no Corriente	<u>1,870,884.84</u>	<u>1,870,884.89</u>
TOTAL CUENTAS DEL ACTIVO	<u><u>1,877,922.42</u></u>	<u><u>1,892,673.73</u></u>

(*) Ver políticas contables significativas y Notas a los Estados Financieros.



Edin Mantilla Castillo

Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

"INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"
BALANCE GENERAL O DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en U.S. Dólares)

CUENTAS DEL PASIVO Y PATRIMONIO

	Año	
	2008	2009
PASIVO CORRIENTE:		
EXIGIBLES A CORTO PLAZO:		
Cuentas y Documentos por Pagar		7,765.10
Pasivos Acumulados	214.28	6,003.26
Impuestos Diversos	303.56	1,500.80
Total Pasivo Corriente	<u>517.84</u>	<u>15,269.16</u>
PASIVO NO CORRIENTE:		
EXIGIBLES A LARGO PLAZO:		
Cuenta Accionistas	1,875,529.89	1,870,346.30
PATRIMONIO:		
Capital Social	800.00	800.00
Reserva Legal	255.07	255.07
P/G. del Ejercicio Actual	819.62	6,003.20
Total Pasivo no Corriente	<u>1,877,404.58</u>	<u>1,877,404.57</u>
TOTAL CUENTAS DE PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>1,877,922.42</u></u>	<u><u>1,892,673.73</u></u>

(*) Ver políticas contables significativas y Notas a los Estados Financieros.



Edin Mantilla Castillo

Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

"INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS O DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en US. Dólares)

INGRESOS:	
Alquileres	-51,079.00
Menos:	
GASTOS DE VENTAS O USUFRUTO	<u>4,749.67</u>
Utilidad Operacional	-46,329.33
Menos:	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>39,266.74</u>
Utilidad Bruta	-7,062.59
15% PROVISION UTILIDADES A/F EMPLEADOS	<u>1,059.39</u>
Subtotal	-6,003.20
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,500.80</u>
Utilidad del Ejercicio	<u><u>-4,502.40</u></u>

(*) Ver políticas contables significativas y Notas a los Estados Financieros.



Elin Manilla Casilla
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

"INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en US.Dólares)

CUENTAS	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS	NETO LIBRO
Razón de Cuentas	social	legal	acumulados	
Saldos iniciales al 1 de Ene.2009	800.00	255.07	819.62	1,874.69
Resultados Acumulados			6,003.20	6,003.20
Saldos Finales al 31 de Dic.2009	800.00	255.07	6,822.82	7,877.89

(*) Ver políticas contables significativas y Notas a los Estados Financieros.



EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA "INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"

1.- Mediante Escritura Pública otorgada en Guayaquil ante el Notario 17° el 14 de octubre de 1976, se constituyó la compañía anónima denominada "INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA". Esta escritura fue inscrita en Guayaquil el 29 de Diciembre de 1977 de fojas 28.246 a 28.272 N° 5.709 del Registro Mercantil y anotada bajo el N° 20.252 del Repertorio.

2.- Comparecieron al otorgamiento de la mencionada escritura: los señores Julio Saab Andery, por sus propios derechos; Jesús Saab Andery, por sus propios derechos; Dr. Angel Auad; por sus propios derechos; además la Compañía Inversiones Assab, representada por su presidente señor Aziz Antonio Saab. ecuatorianos y domiciliados en esta ciudad.

3.- La Compañía se denomina "INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA" y su plazo de duración será de 100 años.

4.- El domicilio de la compañía está en la ciudad de Guayaquil.

5.- La compañía tiene por objeto dedicarse especialmente a la administración de toda clase de inmuebles urbanos y rurales; a la compra, venta, permuta, arrendamiento y en fin negocios afines con la administración de bienes inmuebles, permitidos por las leyes, pudiendo en consecuencia ejecutar y celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas para el cumplimiento cabal de su objeto social.

6.- El capital social de la compañía es de QUINIENTOS MIL SUCRES dividido en 500 acciones ordinarias y nominativas de un mil Sucres cada acción.

7.- El capital social de la compañía está íntegramente suscrito y pagado en numerario y parte en especie, mediante el aporte que se hace a favor de la compañía de un inmueble ubicado en esta ciudad.

8.- Para su gobierno y administración la compañía contará con la Junta General de Accionistas, Presidente y Gerente. El Presidente, es el representante legal de la compañía.

9.- La Escritura Pública de constitución de la compañía anónima denominada "INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA", fue aprobada mediante Resolución N° 6128 expedida por esta Superintendencia de Compañías e inscrita en este cantón el 29 de Diciembre de 1976 de fojas 28.241 a 28.245 N° 5.708 del Registro Mercantil y anotada bajo el N° 20.251 del Repertorio.



Edwin Manilla Castilla
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYÁQUIL - ECUADOR

"INVERSIONES INMOBILIARIA CAROLINA S.A. INMOCASA"
REPORTE DE LAS CUENTAS DEL ACTIVO FIJO Y DEPRECIACIONES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
Expresado en US Dolares

CUENTAS Razón de Cuentas	PROPIEDADES				DEPRECIACIONES				neto libro
	Aumentos y Disminuciones				Aumentos y Disminuciones				
Items.	saldos ene. 1/2009	débitos	créditos	saldos dic. 31/2009	saldos ene. 1/2009	débitos	créditos	saldos dic. 31/2009	
BIENES NO DEPRECIABLES									
Terrenos	1,202,416.70			1,202,416.70					1,202,416.70
BIENES DEPRECIABLES									
Edificios	704,172.03			704,172.03	58,753.55			58,753.55	645,418.48
Muebles y Enseres	12,330.78			12,330.78	1,233.08			1,233.08	11,097.70
Equipos de Computación	2,409.48			2,409.48	722.84			722.84	1,686.64
Otros	10,265.32			10,265.32				0.00	10,265.32
Total Depreciables	729,177.61	0.00	0.00	729,177.61	60,709.47	0.00	0.00	60,709.47	668,468.14
B/G	1,931,594.31	0.00	0.00	1,931,594.31	60,709.47	0.00	0.00	60,709.47	1,870,884.84

Edificio Plaza. Tmo. Piso Of. 4 • B. Moreno 1119 y 9 de Octubre - Telefax: 2 306247 - Casilla 09-01-7467

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visítenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha: 26/JUN/2014 12:39:36 Usu: atorreso



C Robb

Remitente: No. Trámite: 35819 - 0
ING. JULIO SAAB ANDERY

Expediente: 8891

Razón social: RUC: 0990314373001

INVERSIONES INMOBILIARIAS CAROLINA SA
INMOCASA

SubTipo tramite:
CERTIFICACIONES HISTORIA
SOCIETARIA

Asunto:
REMITE INFORMES DE AUDITORIA AÑO 2009
Y 2010

Revisa el estado de su trámite por INTERNET
- indicando No. de trámite, año y verificador = 80