

Exp
113816

Inmobiliaria Marletta S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2004

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





HERRERA CHANG

& asociados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Marletta S. A.

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **Inmobiliaria Marletta S. A.** al 31 de diciembre del 2004, y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Excepto por lo indicado en el siguiente párrafo, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Al 31 de diciembre del 2004 la Compañía no ha liquidado anticipos otorgados a proveedores por un monto de US\$108.062.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, la situación financiera de **Inmobiliaria Marletta S. A.** al 31 de diciembre del 2004, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Herrera Chang & Asociados
N° de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Maritza Man Hing Hablich
Maritza Man Hing Hablich
Gerente General

Agosto 9, 2006

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@interactive.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

Inmobiliaria Marletta S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

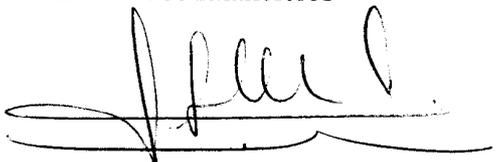
ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2004

Activos

Activo corriente:

| | | |
|---|---------|-----------------------|
| Caja y bancos | | US\$ 29.739 |
| Cuentas por cobrar: | | |
| Clientes | 16.713 | |
| Anticipos a proveedores | 108.062 | |
| Total cuentas por cobrar | | 124.775 |
| Inventarios (nota 4): | | |
| Construcción en proceso | 950.390 | |
| Costo de desarrollo | 293.464 | |
| Materiales | 189.789 | |
| Total inventarios | | 1.433.643 |
| Total activo corriente | | 1.588.157 |
| Muebles y equipos | 12.390 | |
| Menos depreciación acumulada | 497 | |
| Total muebles y equipos, neto (nota 5) | | 11.893 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo (nota 3) | | 752.835 |
| Cargos diferidos (nota 6) | | 279.932 |
| | | <u>US\$ 2.632.817</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General

Alexandra Barros G.

Alexandra Barros García
Contadora General

Inmobiliaria Marletta S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2004

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

| | | |
|--------------------------------------|-----------|------------------|
| Documentos por pagar (nota 7) | | US\$ 500.000 |
| Cuentas por pagar: | | |
| Proveedores | 84.046 | |
| Anticipos de clientes (nota 8) | 1.063.556 | |
| Otros | 19.660 | |
| Total cuentas por pagar | | 1.167.262 |
| Gastos acumulados por pagar (nota 9) | | 8.611 |
| Total pasivo corriente | | <u>1.675.873</u> |

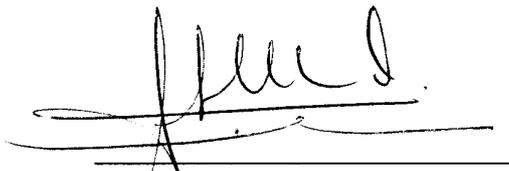
Deuda a largo plazo-

| | | |
|----------------------|--|------------------|
| Accionistas (nota 3) | | 956.744 |
| Total pasivos | | <u>2.632.617</u> |

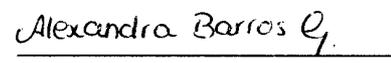
Patrimonio:

| | | |
|---|-----|-----------------------|
| Capital acciones - 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una | 800 | |
| Menos: Capital suscrito y no pagado | 600 | |
| Capital suscrito y pagado | | 200 |
| | | <u>US\$ 2.632.817</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Alexandra Barros García
Contadora General

Inmobiliaria Marletta S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2004

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

| | | |
|---|-------------------|----------|
| Efectivo recibido de clientes | US\$ 972.112 | |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | <u>-1.640.804</u> | |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | | -668.692 |

Flujos de efectivo en las actividades de inversión-

| | | |
|--------------------------------------|--|---------|
| Adquisición de propiedades y equipos | | -12.390 |
|--------------------------------------|--|---------|

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

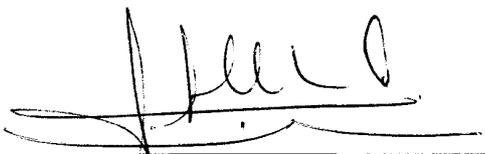
| | | |
|--|----------------|----------------|
| Aumento neto en préstamos bancarios | 500.000 | |
| Aumento neto en préstamos de relacionadas | <u>210.821</u> | |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | <u>710.821</u> |

Aumento neto del efectivo 29.739

Efectivo al inicio del año 0

Efectivo al final del año US\$ 29.739

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Alexandra Barros García
Contadora General

Inmobiliaria Marletta S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2004

1.- Operaciones

Inmobiliaria Marletta S. A. se constituyó el 18 de noviembre del 2003, su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su actividad es la construcción de villas, administración, arrendamiento, permuta, para el conjunto residencial Beata Mercedes Molina, a partir del bloque 12.

En el año 2004, Consorcio Beata Mercedes Molina transfirió parte de los activos y pasivos a la Compañía. Un detalle es el siguiente:

| <u>Cuentas</u> | <u>US\$</u> |
|---|-------------|
| Cuentas por cobrar relacionadas a corto plazo | 264.836 |
| Anticipos a proveedores | 86.165 |
| Cargos diferidos | 900 |
| Cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo | 838.282 |
| Proveedores | -14.634 |
| Anticipo de clientes | -74.731 |
| Otras cuentas por pagar | -11.405 |
| Gastos acumulados por pagar | -2.484 |
| Deuda a largo plazo | -1.086.929 |

Al 31 de Diciembre del 2004 el proyecto se encontraba en proceso de construcción por lo que no se presenta Estado de Resultados.

2.- Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías, entidad encargada de su control y vigilancia.

b) Inventarios

En este rubro se incluye: inventarios de materiales, el costo de desarrollo de la urbanización y el costo de construcción de villas que se encuentran registradas al costo de adquisición y/o construcción.

El método para valorar el inventario de materiales es el costo promedio.

c) Muebles y equipos

Los muebles y equipos están registrados al costo de adquisición (nota 5).

Los muebles y equipos se deprecian por el método de línea recta basado en la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguientes porcentajes anuales:

| | |
|------------------------|--------|
| Equipos | 10% |
| Muebles y enseres | 10% |
| Equipos de computación | 33,33% |

d) Anticipos de clientes

Corresponde a valores recibidos de clientes para la construcción de villas.

e) Cargos diferidos

Los cargos diferidos son los gastos preoperativos que están registrados al costo de adquisición, incluyen los gastos de administración, ventas y financieros durante el desarrollo del proyecto.

f) Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce los ingresos a la terminación y entrega de las obras.

3.- Transacciones con partes relacionadas

Un detalle de las principales transacciones con partes relacionadas durante el proyecto es el siguiente:

- Honorarios profesionales por el diseño del proyecto, por un monto de US\$22.100.
- Honorarios profesionales a la Gerencia General del Consorcio, por US\$25.167.
- Gastos de comisión a la Gerencia de Ventas, por US\$55.787.

- Servicios administrativos por US\$8.120.
- Gastos financieros por US\$23.814 por préstamo que recibió de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A, a la tasa anual del 15,5%.
- Préstamos a accionistas por pago de honorarios a Estudio Jurídico Ortega por US\$8.100.
- Alquiler de maquinarias para movimiento de tierra que le ofrece la Compañía Banagold S. A., durante el año este monto ascendió a US\$66.797.
- Alquiler de maquinarias para movimiento de tierra que le ofrece la Compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., durante el año este monto ascendió a US\$8.595.
- Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía presenta valores con cargo a los accionistas y relacionadas, los cuales no devengan intereses, ni tienen vencimientos específicos. Un detalle es el siguiente:

| | | <u>US\$</u> |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|
| Consortio Beata Mercedes Molina | Relacionada | 482.055 |
| La Candelaria S. A. | Accionista | 262.680 |
| Accionistas (gastos legales) | Accionista | 8.100 |
| Total | | <u><u>752.835</u></u> |

- El saldo de la deuda a Largo Plazo – Accionistas corresponde a préstamo de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., cuyo monto hasta la fecha asciende a US\$956.744, los cuales generan el 15,5% de interés anual:

4.- Inventarios

Al 31 de diciembre del 2004, el movimiento de inventarios, es como sigue:

| <u>US\$</u> | | | | |
|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | <u>Saldo</u> | | | <u>Saldo</u> |
| | <u>31-12-03</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Reclasif.</u> | <u>31-12-04</u> |
| Construcción en proceso | 0 | 455.551 | 494.839 | 950.390 |
| Costo de desarrollo | 0 | 233.032 | 60.432 | 293.464 |
| Materiales | 0 | 736.156 | -546.367 | 189.789 |
| | <u>0</u> | <u>1.424.739</u> | <u>8.904</u> | <u>1.433.643</u> |

5.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2004, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

| | US\$ | | | % depreciación |
|-------------------------|-------------------|-----------|-------------------|----------------|
| | Saldo al 31-12-03 | Adiciones | Saldo al 31-12-04 | |
| Costo: | | | | |
| Equipos | 0 | 5.009 | 5.009 | 10% |
| Muebles y enseres | 0 | 4.696 | 4.696 | 10% |
| Equipos de computación | 0 | 2.685 | 2.685 | 33,33% |
| Total costo | 0 | 12.390 | 12.390 | |
| Depreciación acumulada | 0 | 497 | 497 | |
| Muebles y equipos, neto | 0 | | 11.893 | |

El cargo por depreciación de los muebles y equipos durante el 2004 fue de US\$497.

6.- Cargos diferidos

Al 31 de diciembre del 2004, el movimiento de cargos diferidos es como sigue:

| | Saldo al 31-12-03 | Adiciones | Saldo al 31-12-04 |
|--|-------------------|-----------|-------------------|
| Otros activos: | | | |
| Depósitos en garantía | US\$ 0 | 1.800 | 1.800 |
| Cargos diferidos: | | | |
| Gastos preoperativos | 377 | 277.755 | 278.132 |
| Total otros activos y cargos diferidos | US\$ 377 | 279.555 | 279.932 |

Los gastos preoperativos al 31 de diciembre del 2004 se descomponen en:

| | En US\$ | | | Total |
|-------------------------------|-----------------|---------|-------------|---------|
| | Administrativos | Ventas | Financieros | |
| Sueldos y beneficios sociales | 4.362 | | | 4.362 |
| Comisiones en ventas | | 62.954 | | 62.954 |
| Servicios prestados | 14.507 | 27.026 | | 41.533 |
| Servicios administrativos | 8.120 | | | 8.120 |
| Honorarios profesionales | 31.165 | 9.475 | | 40.640 |
| Publicidad | | 26.229 | | 26.229 |
| Servicios básicos y otros | 24.834 | 11.763 | | 36.597 |
| Servicio de vigilancia | 3.627 | | | 3.627 |
| Depreciación | 342 | | | 342 |
| Gastos financieros | | | 53.728 | 53.728 |
| | 86.957 | 137.447 | 53.728 | 278.132 |

7.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2004 es:

| | <u>US\$</u> |
|--|----------------|
| <u>Instituciones:</u> | |
| <u>Paninvest Development Corp.</u> | |
| Al 10% de interés anual con vencimiento en agosto del 2005 | 200.000 |
| <u>Acreedores varios:</u> | |
| Al 14,5% de interés anual sin vencimiento específico | 300.000 |
| | <u>500.000</u> |

Acreedores varios corresponde a préstamo cuyo documento tiene vencimiento a 30 días, con renovación tácita.

8.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$1.063.556 corresponden a valores recibidos por la construcción de villas.

9.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2004 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

| | | <u>Saldo</u> | | <u>Saldo</u> | |
|---------------------|------|-----------------|------------------|--------------|-----------------|
| | | <u>31-12-03</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Pagos</u> | <u>31-12-04</u> |
| Baneficios sociales | US\$ | 0 | 662 | -215 | 447 |
| Intereses por pagar | | 0 | 8.164 | 0 | 8.164 |
| | US\$ | <u>0</u> | <u>8.826</u> | <u>-215</u> | <u>8.611</u> |

9.- Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre del 2004 los estados financieros presentan que sus pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$87.716.