

Exp. 155707

**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES  
COMPAÑÍA LIMITADA**

Informe de los Auditores Independientes  
sobre el examen de los estados financieros  
Al 31 de diciembre del 2008



---

**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES COMPAÑÍA LIMITADA**

**CONTENIDO:**

	<u>Página</u>
<b>OPINIÓN</b>	2
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el Patrimonio de los socios	5
Estado de flujo de efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 11

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:  
**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

### 1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2008 y el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### 2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### 3. Responsabilidad de los Auditores

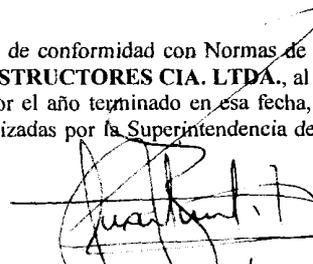
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías, efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

### 4. Opinión

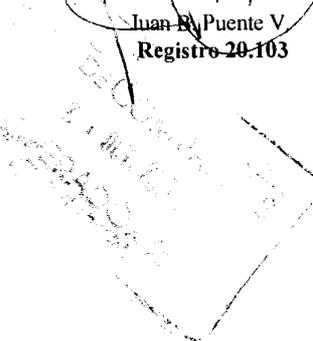
En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente de conformidad con Normas de Ecuatorianas de Contabilidad la situación financiera de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2008 el resultado de sus operaciones y de su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



SC-RNAE-029  
Octubre 07, 2009



Juan B. Puente V.  
Registro 20.103



**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA**

BALANCE GENERAL al 31 de diciembre del 2008  
(Expresado en dólares americanos)

	Notas	
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y equivalentes de caja		10.661
Inversiones	4	50.000
Cuentas por cobrar	5	196.505
Inventarios	6	1.467.029
Gastos pagados por anticipado	7	<u>128.794</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		1.852.989
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Activo fijo - neto	8	<u>307.671</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>307.671</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><u>2.160.660</u></u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Obligaciones bancarias	9	697.474
Proveedores		66.149
Gastos acumulados por pagar		15.727
Otras cuentas por pagar	10	<u>532.074</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.311.424
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Obligaciones a largo plazo	11	225.553
Obligaciones bancarias a largo plazo	9	<u>620.000</u>
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		<u>845.553</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u><u>2.156.977</u></u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital social	12	400
Reservas		173
Resultados ejercicios anteriores - neto		575
Perdida del ejercicio		<u>2.535</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<u>3.683</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>2.160.660</u></u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.****ESTADO DE RESULTADOS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2008

(Expresado en dólares americanos)

Ventas de Construcciones	661.280
Costo de ventas	<u>0</u>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>661.280</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>	
Gastos administrativos	191.280
Gastos de ventas	49.093
Publicidad y propaganda	22.562
Honorarios profesionales	31.446
	<u>(294.381)</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>366.899</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>15.664</b>
<b>OTROS EGRESOS</b>	
Reposicion de gastos	223.879
Gastos financieros	151.979
Otros egresos	4.170
	<u>(380.028)</u>
<b><u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u></b>	<b><u>2.535</u></b>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**MAURICIO CATTANI COSNTRUCTORES CIA. LTDA.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Reserva</u> <u>legal</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Resultado</u> <u>del</u> <u>ejercicio</u>
<b>Enero 01, 2008</b>	400	0	(720)	1.726
Transferencia			1.726	(1.726)
Apropiación de reserva legal		173	(176)	
Participación trabajadores			(259)	
Ajuste			4	
Resultado del ejercicio				<u>2.535</u>
<b><u>Diciembre 31, 2008</u></b>	<u>400</u>	<u>173</u>	<u>575</u>	<u>2.535</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008  
 (Expresado en dólares americanos)
**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Resultado del ejercicio	2.535
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	1.342
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Inventarios	(993.402)
Cuentas por pagar	(59.924)
Pagos anticipados	(52.067)
Cuentas por cobrar	<u>(13.992)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(1.115.508)

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Obligaciones bancarias	813.901
Sobregiro bancario	(28.120)
Anticipos de clientes	<u>387.890</u>
Efectivo neto utilizado en actividades financiamiento	1.173.671

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Inversiones	(50.000)
Activos fijos - neto	<u>(2.694)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(52.694)</u>
Aumento neto de caja y equivalentes de caja	5.469
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>5.192</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>10.661</u></u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008

(Expresadas en dólares americanos)

---

#### 1. GENERALIDADES

**MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.** es una compañía de responsabilidad limitada constituida en abril 26 del 2006 al amparo de las leyes ecuatorianas. El objeto social de la Compañía es el diseño, planificación y construcción de todo tipo de bienes inmuebles, como son edificios, para vivienda u oficina, conjuntos habitacionales, casas, hoteles, etc, el domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, el plazo inicial de duración de la Compañía es de 50 años.

#### 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

- a. **Bases contables de presentación.-** 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.
- b. **Inventarios.-** Los inventarios de materiales y construcciones en curso se encuentra valorados a los costos de construcción de las obras que se viene desarrollando mientras la obra las obras se terminan.
- c. **Propiedades y equipo.-** Se encuentra registrados al costo de adquisición el mismo que es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres, 5 años para vehículos y 3 años para equipos de computación y software. Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.
- d. **Anticipos recibidos.-** En esta cuenta se registran los abonos recibidos de clientes en base a una promesa de compra venta, una vez que la obra es terminada se reconoce el ingreso correspondiente.
- e. **Costo de ventas.-** En el año 2008 se termino la obra denominada Monte Bianco cuyo costo fue registrada por el método de avance de obra, por tal razón la mayoría de los costos de este proyecto fueron contabilizados en el año 2007, en el año 2008 se termina la obra teniendo únicamente gastos administrativos, de ventas y financieros.

### 3. APLICACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Según resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha Superintendencia, es así que para el caso particular de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, aplica lo señalado en el artículo primero, literal 3:

"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 y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio económico del año 2011."

En consecuencia, hasta el mes de marzo del año 2011 se deberá elaborar un cronograma de implementación de lo dispuesto, el cual deberá contener los siguientes componentes:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas.

### 4. INVERSIONES

El saldo de esta cuenta esta representado por una inversión de US\$ 50.000 que se constituyó en el Banco Internacional a una tasa de interés anual del 4,25% y con vencimiento en enero 12 del 2009.

### 5. CUENTAS POR COBRAR

Este rubro está integrado por las siguientes cuentas:

(US\$ dólares)

Cuenta por cobrar socio (Mauricio Cattani)	176.616
Cuentas por cobrar empleados	4.409
Cuentas por cobrar el condado	5.509
Monte Bianco	4.156
Gustavo del Pozo	3.001
Miguel Ángel Valarezo	1.840
Cheques en Garantía	974
Total	<u>196.505</u>

## 6. INVENTARIOS

Esta cuenta incluye los gastos de construcción incurridos en el Proyecto en ejecución denominado Tavarnelle:

	(US\$ dólares)
Terrenos	200.000
Obra gruesa	442.091
Anticipo de obra	221.519
Instalaciones	249.866
Terminaciones	175.115
Gastos generales	108.689
Albañilería	44.138
Mano de obra directa	15.556
Otros	<u>10.055</u>
Total	<u>1.467.029</u>

## 7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	(US\$ dólares)
IVA en compras	43.141
Anticipos honorarios	73.056
Anticipo de impuesto a la renta	11.595
Otros gastos anticipados	<u>1.002</u>
Total	<u>128.794</u>

## 8. ACTIVOS FIJOS - NETO

El detalle de los bienes de la Compañía es como sigue:

	C o s t o	<u>D e p r e c i a c i ó n</u> a c u m u l a d a	<u>V a l o r</u> N e t o
Terrenos	299.004	0	299.004
Vehículos	7.590	2.433	5.157
Equipos de Computación	1.002	602	400
Muebles y Enseres	2.025	262	1.763
Software	1.456	109	1.347
Total	<u>311.077</u>	<u>(3.406)</u>	<u>307.671</u>

El movimiento de la cuenta de activos fijos durante el año 2008 es como sigue:

	C o s t o	<u>D e p r e c i a c i ó n</u> A c u m u l a d a	<u>S a l d o</u> N e t o
Saldo Inicial	508.384	(2.065)	506.319
Compras	2.694	-	2.694
Transferencia a inventarios	(200.000)	0	(200.000)
Gasto depreciación	-	(1.342)	(1.342)
Diciembre 31, 2008	<u>311.078</u>	<u>(3.407)</u>	<u>307.671</u>

## 9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Este saldo al 31 de diciembre del 2008, esta constituido por obligaciones que la compañía mantiene con el Banco Internacional S.A., que vencen en el primer trimestre del año 2009 y devengan una tasa de interese anual que oscila entre el 11,22% y el 13,85%. Se ha reclasificado como largo plazo las renovaciones de los créditos, esto de acuerdo a la naturaleza del negocio se obtuvo una línea de crédito y se van efectuando renovaciones, hasta que el proyecto se termine lo cual se espera que sea en el año 2010. Como garantía de estas obligaciones se ha constituido una Hipoteca Abierta a favor del Banco Internacional S.A. cuyo detalle se indica en la nota 13 a los estados financieros:

(US\$ dólares)

Obligaciones a corto plazo	697.474
Obligaciones a largo plazo	<u>620.000</u>
Total	<u>1.317.474</u>

## 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

En esta cuenta se han registrado los anticipos recibidos de clientes, los mismos que serán liquidados una vez que se concluya el proyecto:

(US\$ dólares)

Anticipos proyecto Tavarnelle	252.958
Anticipos proyecto edificio Monte Bianco	237.807
Otras cuentas por pagar	39.895
Fondo garantía proveedores	<u>1.414</u>
Total	<u>532.074</u>

## 11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de US\$ 59.000 que se presenta en esta cuenta corresponde al aportes efectuado por el señor Mauricio Cattani para el desarrollo del proyecto Tavarnelle. Y una cuenta por pagar al señor Mauricio Cattani por US\$ 166.553 originada por un prestamos personal efectuado al Banco Internacional. S.A.

## 12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2008 fue de US\$ 400 divididos en cuatrocientas participaciones de un dólar cada una.

### 13. CONTINGENCIAS

a) **Situación Tributaria**

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en la Fuente del año 2008 no han sido aún sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las reservas de capital de la Compañía..

b) **Garantías entregadas**

Hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S.A. celebrada el 23 de febrero del 2007 por una cuantía indeterminada sobre el inmueble ubicado en la calle Caamaño No. 235 Parroquia Benalcazar, Cantón Quito, Provincia de Pichincha cuya extensión aproximada es de 598,88 m2. Siendo el objeto de esta hipoteca garantizar todas las obligaciones que la compañía tenga o llegare a tener a favor del Banco.

---