

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y de 2010
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.:

Guayaquil, Julio 11 de 2012.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.** (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a omisión o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a omisión o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes (continuación)

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.
6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.** al 31 de diciembre de 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Econ. Fernando Rivera Peredo
Auditor Externo
RNAE-SC No. 059



Guayaquil, Julio 11 de 2012.

25064

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y de 2010
junto con el informe de los auditores independientes



Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

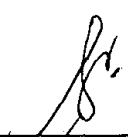
Balances generales

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2011	2010
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos		3,483	5,419
Cuentas por cobrar, neto	3	30,272	57,504
Gastos pagados por anticipado		-	2,346
Total activo corriente		33,755	65,269
 Propiedad, planta y equipo, neto	 2(a) y 4	 3,825,884	 3,696,588
Total activo		3,859,639	3,761,857
 Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	5	18,581	22,451
Pasivos acumulados	6	20,018	18,047
Impuesto a la renta	2(i) y 10(d)	24,238	23,056
Total pasivo corriente		62,837	63,554
Deuda a largo plazo		75,000	70,000
Accionistas a largo plazo		62,342	62,342
Provisión por jubilación y desahucio	2(c) y 7	25,805	18,660
 Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	8	10,000	400
Reservas	9	3,546,801	3,477,632
Utilidades acumuladas		100	100
Utilidad del ejercicio		76,754	69,169
Total patrimonio de los accionistas		3,633,655	3,547,301
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		3,859,639	3,761,857


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco García
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

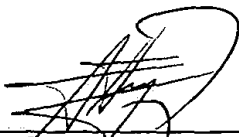
Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2011	2010
Ingresos - Ventas netas	2(d)	424,236	329,099
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		424,236	329,099
Gastos de operación:			
Administración	12	(294,935)	(235,498)
Utilidad en operación		129,301	93,601
Otros ingresos (gastos):			
Gastos financieros	2(e)	(10,487)	-
Otros, neto		-	14,899
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		118,814	108,500
Provisión para participación a trabajadores	2(f)	(17,822)	(16,275)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		100,992	92,225
Provisión para impuesto a la renta	2(g) y 10(d)	(24,238)	(23,056)
Utilidad neta		76,754	69,169
Utilidad neta por acción	2(h)	21,32	172.92


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

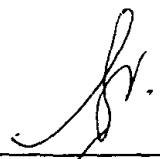
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reservas	Utilidades Acumuladas	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	400	3,477,632	100	69,169	3,547,301
Más (menos):					
Apropiación de reserva legal	-	3,458	-	(3,458)	-
Constitución de otras reservas	-	65,711	-	(65,711)	-
Aumento de capital	9,600	-	-	-	9,600
Utilidad del ejercicio	-	-	-	76,754	76,754
Saldo al 31 de diciembre de 2011	10,000	3,546,801	100	76,754	3,633,655


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco García
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad- Perdida Ejercicio	76,754
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-	
Depreciación	39,078
Provisión por jubilación y desahucio	7,145
Cambios netos en activos y pasivos-	
Disminución en cuentas por cobrar	27,232
Disminución en gastos pagados por anticipado	2,346
Disminución en cuentas por pagar	(3,870)
Aumento en pasivos acumulados	1,971
Aumento en impuesto a la renta	1,182
Efectivo neto provisto por actividades de operación	151,838
Flujos de efectivo de actividades de inversión:	
Adiciones a propiedad, planta y equipo	(235,566)
Ventas de terrenos	67,192
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	(168,374)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Aumento de capital en efectivo	9,600
Fondos obtenidos por obligaciones bancarias	5,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	14,600
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	(1,936)
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:	
Saldo al inicio del año	5,419
Saldo al final del año	3,483


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco García
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda. fue constituida el 28 de noviembre de 1980, en la Notaria Decima del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. RL-8610 el 31 de diciembre de 1980.

La Compañía tiene por objeto principal el negocio de la compraventa y arrendamiento de bienes raíces, pero podrá realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la Ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Machala 1004 y Hurtado, Guayas, Guayaquil.

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los 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 se requiere presentar en los mismos. 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.

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. La Resolución No. 08.6.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008 establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero de 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Propiedad, planta y equipo -

Las instalaciones, mobiliario, equipo y vehículos, se presentan a una base que se aproxima al costo histórico menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios, que se presentan al costo revaluado. 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 como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computo	<u>3</u>

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(b) Provisiones-

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

(c) Reserva para Jubilación

El valor de la reserva para jubilación se determina en base a un estudio actuarial, el mismo que involucra la consideración de suposiciones sobre tasa de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para jubilación, la estimación está sujeta a incertidumbres significativas. La provisión para jubilación patronal se carga a los resultados del año.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Reconocimiento de Ingresos-

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido con fiabilidad.

(e) Intereses pagados-

Los intereses pagados se registran como gasto a medida que se devengan.

(f) Participación a trabajadores-

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(g) Impuesto a la renta-

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

(h) Utilidad neta por acción-

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(i) Registros contables y unidad monetaria-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

3. Cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por cobrar, neto se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la fuente	21,188	14,695
Anticipo de impuesto a la renta	9,084	-
Anticipo a proveedores	-	38,862
Impuesto al valor agregado	-	3,947
	<u>30,272</u>	<u>57,704</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las propiedades, plantas y equipos estaban formados de la siguiente manera:

	2011	2010
No Depreciable		
Terrenos	3,292,566	3,359,758
Obras en Proceso	-	121,451
Depreciable		
Edificios	557,905	200,888
Vehículos	94,530	94,530
Muebles y enseres	30,164	30,164
Equipo de computación	4,682	4,682
Equipos de oficina	1,348	1,348
	3,981,195	3,812,821
Menos- Depreciación acumulada	155,311	116,233
	3,825,884	3,696,588

El movimiento de las propiedades, plantas y equipos durante los años 2011 fue como sigue:

	2011
Saldo inicial	3,696,588
Mas (menos)	
Adiciones, neto	235,566
Depreciación	(39,078)
Venta de terrenos	(67,192)
Saldo al final	3,825,884

5. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por pagar se formaban como sigue:

	2011	2010
Proveedores	17,028	20,548
Impuestos	1,553	1,903
	18,581	22,451

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los pasivos acumulados se formaba como sigue:

	2011	2010
Participación a trabajadores	17,822	16,275
Beneficios sociales	2,196	1,772
	<u>20,018</u>	<u>18,047</u>

7. Reserva para jubilación, indemnización y desahucio

(a) Jubilación patronal-

De acuerdo con la ratificación expresada por la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código del Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la Compañía contrató los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin.

Durante los años 2010 y 2009, el movimiento de la reserva para jubilación fue como sigue:

	2011	2010
Saldo al inicio	14,831	8,522
Mas.-		
Provisiones	4,274	6,309
	<u>19,105</u>	<u>14,831</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

(b) Indemnización y desahucio-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de la reserva para indemnización y desahucio fue como sigue:

	2011	2010
Saldo al inicio	3,829	1,714
Mas.-		
Provisiones	2,871	2,115
	<u>6,700</u>	<u>3,829</u>

8. Capital social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social de la compañía estaba constituido por 10,000 y 400 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas, respectivamente.

9. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

10. Impuesto a la renta

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2011 es del 24%, y para el ejercicio fiscal 2010, la tarifa fue del 25%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la pérdida contable con la pérdida tributaria de la Compañía, fueron las siguientes:

	2011	2010
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	100,992	92,225
Más (menos)- Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	100,992	92,225
Tasa de impuesto	24%	25%
Cálculo de impuesto a la renta	24,238	23,056
Anticipo de impuesto a la renta	23,779	-
Provisión para impuesto a la renta	24,238	23,056

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Provisión para impuesto a la renta	24,238	23,056
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta	(9,084)	-
Retenciones en la fuente del año	<u>(21,188)</u>	<u>(14,695)</u>
(Saldo a favor) Impuesto a la renta por pagar	<u>(6,034)</u>	<u>8,361</u>

11. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

(a) Cálculo del impuesto a la renta-

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) Impuestos Ambientales-

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

Notas a los estados financieros (continuación)

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

12. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	2011	2010
Sueldos y beneficios sociales	150,852	133,357
Depreciación	39,078	27,552
Impuestos, contribuciones y otros	16,526	14,815
Materiales y suministros	15,639	17,642
Reparación y mantenimiento	14,792	14,777
Servicios básicos	13,103	10,597
Seguros	12,967	5,263
Honorarios profesionales	7,909	3,071
Jubilación patronal y desahucio	7,145	8,424
Otros	16,924	-
	<u>294,935</u>	<u>235,498</u>

13. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.