

184

expediente 56871

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1998
Junto con el Informe de Auditoria Externa

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Balance General	Activos
Balance General	Pasivos y Patrimonio
Estado de Perdidas y Ganancias	
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	
Notas a los Estados Financieros	

25739

*25 de
12/10/98*

483

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA MOTKE S.A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1998 y los correspondientes estados de perdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Empresa, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con la circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la compañía, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA MOTKE S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

180

En nuestra opinión, basados en nuestro examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA MOTKE S.A. al 31 de Diciembre de 1998 y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Junio 2 de 1999

181

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	361'366
Cuentas y Documentos por Cobrar	369'360

Total del Activo Corriente	730'726

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	21.088'856

Total Activo No Corriente	21.088'856

PROPIEDADES:

Terrenos	3.978'645
Edificios	30.729'762
Instalaciones	212'851

(-) Depreciación Acumulada	34'921'258
	5.855'661

Total Propiedades, neto	29.035'597

TOTAL DE ACTIVOS	50.855'179
	=====

(ver notas a estados financieros)

1'80

INMOBILIARIA MOTKE S. A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Obligaciones Bancarias y Financieras	3.436'000
Cuentas y Documentos por pagar	262'400
Pasivos Acumulados por pagar	907
Impuestos por Pagar	85'093

Total de Pasivos Corrientes	3.784'400

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	27.530'288

Total Pasivos No Corrientes	27.530'288

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	1.028'050
Reserva Legal	2'500
Reserva Facultativa	359'109
Reserva Rev. del Patrimonio	18.664'640
Perdida del ejercicio	513'808

Total del Patrimonio	19.540'491

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>50.855'179</u>

(Ver notas a los estados financieros)

179

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	12.600'489
Ingresos por promociones	1.024'383
Otros ingresos	38'837

Total de Ingresos	13.663'709

EGRESOS

Gastos de personal	33'668
Gastos de Operación	2.799'150
Gastos de Administración	1.456'334
Gastos Financieros	6.720'554
Otros Egresos	3.167'812

Total de Egresos	14.177'518

Perdida del ejercicio (513'808)

(Ver notas a Estados Financieros)

IMOBILIARIA MOTKE S.A

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1998
 EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

	CAP. SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	REEXP. MONETARIA	RESERVA REV. PAT.	UTILIDAD NO DIST.	TOTAL
SALDO A ENERO 1/98	5'000	2'500	359'016	11.727'987	216'662	1.023'098	13.334'308
AUMENTO CAPITAL	1.023'050	48	-	-	-	(1.023'098)	-
TRANS A RESERVA	-	-	-	(11.727'987)	11.727'987	-	-
CORRECCION MONETARIA	-	-	-	-	6.719'991	-	6.719'991
PERDIDA DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	(513'808)	(513'808)
SUMAN	1.028'050	2'500	359'109	-	18.664'640	(513'808)	19.540'491

(ver notas a Estados Financieros)

(177)

INMOBILIARIA MOTKE S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA MOTKE SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 11 de Junio de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de Agosto del mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compraventa, distribución, importación y exportación, promover construcciones, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las Leyes Ecuatorianas, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, podrá promover y fundar sociedades civiles que se dediquen al mismo objeto, así como adquirir acciones y asociarse a otras compañías, y en general toda clase de contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MÁS SIGNIFICADOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañía, el mismo que se ha aplicado el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para este fin el índice de precio al consumidor a nivel nacional, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

CORRECCION MONETARIA

La compañía siguiendo disposiciones legales vigente de la ley de Régimen Tributarios Internos su reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1998, utilizando el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (I.N.E.C.) y publicados por el Ministerio de Finanzas y Créditos Públicos que a dicha fecha fue del 45 %

PROPIEDADES

176

Las propiedades están registradas el precio de costo por la adquisición, mas las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1998, así como la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función a la variación porcentual en el índice de precio a consumidor a nivel nacional y que fuera calculado aplicando el índice del 45 %, el mismo que fuera elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (I.N.E.C) ;La Corrección Neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Reexpresion Monetaria, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañía.

Para el año 1998, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 45 % con débito a la cuenta Reexpresion Monetaria, y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, también de acuerdo a expresa disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La depreciación de los Activos fijos se ha registrado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la corrección monetaria que se contabilizan cada año, estos empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio económico. En cumplimiento con las disposiciones legales en vigencia de la Superintendencia de Compañía, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independiente revisaron la corrección monetaria, de las partidas no monetarias en sus efectos mas importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1998 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Sucres)

	Saldos 98-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 98-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	2.743'893	1.234'752	3.978'645
Edificios	28.566'191	2.163'571	30.729'762
Instalaciones		212'851	212'851
	-----	-----	-----
Suman			34.921'258
Menos: Depreciación Acumulada			5.885'661

Total Propiedades, Neto			29.035'597
			=====

(175)

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1998, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Caja General	14'275
ABN AMRO BANK Cuenta Dólares	319'318
Banco Popular Cuenta Dólares	27'901
Banco Pacifico Cuenta Sucres	128 -

Suman	<u>361'366</u>

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Cuentas por Liquidar	369'353
Anticipo a Utilidades	8

Suman	<u>369'361</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

Curse S.A.	4'042
Ferconsa y Ferrisariato	21.084'812

Suman	<u>21.088'856</u>

174

OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.-

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta esta formada por una obligación suscrita con el ABN AMRO BANK el 2 de Octubre 1998 con vencimiento en Noviembre 2 de 1998, cuyas cancelaciones son cada 30 dias por renovacion por valor de \$ 500.000- dolares , con una tasa del 13,5% de interés anual, cuyo valor contabilizado en sucres detallo a continuacion

(expresado en miles de sucres)

ABN AMRO BANK	3.436'000

Suman	<u>3.436'000</u>

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre de 1998, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Beneficios Sociales de trabajadores	907

Suman	<u>907</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manea al 31 de Diciembre de 1998;

(expresado en miles de sucres)

Importadora el Rosado Cia. Ltda	20.033'442
Inmobiliaria Lavie S.A.	7.496'845

Suman	<u>27.530'287</u>

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta han sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente.

1993

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor de 10% de utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber perdida.

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1998, fueron ajustado principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adicionales.

Los rubros no monetarias incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria. Dicha cuenta de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 15 de la Ley del impuesto a la circulación de capitales publicada en el Registro oficial No. 78 del 1º. De Diciembre de 1998 en el que se ordena que se traspase el saldo de la cuenta Reexpresion Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

La Compañía Inmobiliaria Talor S.A. al cierre del ejercicio económico presenta perdida por \$ 513'808- (en miles de sucres) la misma que ha sido absorbida por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio de acuerdo a expresas disposiciones legales.