



**Campos & Asociados** Cia. Ltda.  
**AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES**

---

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

---



**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**CONTENIDO**

Opinión del auditor independiente

Balance General

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



## OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

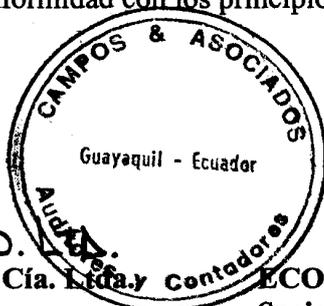
A los Accionistas de:

### **INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA MAVIJU S.A., 31 de Diciembre del 2008 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MAVIJU S.A., al 31 de Diciembre del 2008 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



20 DE ABRIL DEL 2009

**CAMPOS & ASOC. CO.**  
CAMPOS & ASOCIADOS Cia. Ltda.  
SC-RNAE - No. 527

**ECON. XAVIER CAMPOS**  
Socio  
Reg. Prof. 11

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

		<b>2008</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
CAJA/BANCOS	(NOTA B)	101.078,86
CUENTAS Y DOC. POR COBRAR NETO	(NOTA C)	1.588.429,34
INVENTARIO	(NOTA D)	769.828,47
IMPORTACIONES EN TRANSITO		9.968,80
OTROS ACTIVOS		0,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>2.469.305,47</u></b>
 <b>ACTIVO FIJO</b>		
MAQUINARIAS/MUEBLES Y ENSERES		52.420,63
EQUIPOS DE COMUNICACIÓN		8.441,71
VEHICULOS		49.018,40
(-) DEPRECIACION DE ACTIV. FIJOS		-40.848,02
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	(NOTA E)	<b><u>69.032,72</u></b>
 <b>ACTIVO DIFERIDO</b>		
PAGOS ANTICIPADOS	(NOTA F)	45.493,50
<b>TOTAL ACTIVOS DIFERIDO</b>		<b><u>45.493,50</u></b>
 <b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA G)	75.768,89
		<b><u>75.768,89</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>2.659.600,58</u></b>
 <b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	(NOTA H)	138.148,59
PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	(NOTA I)	133.978,45
IMPUESTOS POR PAGAR		1.837,82
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>273.964,86</u></b>
 <b>PASIVO LARGO PLAZO</b>		
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA	(NOTA J)	1.503.517,27
INTERESES POR PAGAR	(NOTA K)	77.831,41
ING. SERVIGON		93.531,17

VST COBRANZAS		<u>22.989,05</u>
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>1.697.868,90</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>1.971.833,76</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SOCIAL	(NOTA L)	191.428,24
RESERVA LEGAL		20.520,00
RESERVA DE CAPITAL		1.014,24
UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES		269.751,40
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		205.052,94
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><u>687.766,82</u></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>2.659.600,58</u></u>

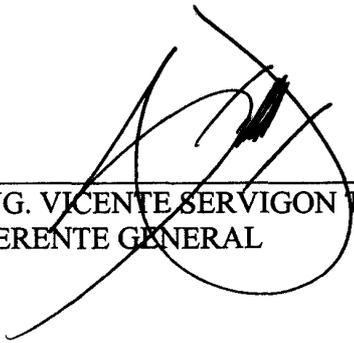
  
 \_\_\_\_\_  
 ING. VICENTE SERVIGON TONG  
 GERENTE GENERAL

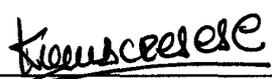
  
 \_\_\_\_\_  
 ING. KATIUSKA VILLACRESES C.  
 CONTADOR GENERAL

Ver notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA LOS MAVIJU S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>INGRESOS</b>	
VENTAS NETAS	4.038.942,81
OTROS INGRESOS	12.772,14
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>4.051.714,95</b>
<b>(-) COSTOS</b>	<b>3.297.061,10</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>754.653,85</b>
<b>GASTOS</b>	
GASTOS DE VENTAS	293.036,98
GASTOS ADMINISTRATIVOS	140.525,37
GASTOS FINANCIEROS	3.631,79
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>437.194,14</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION</b>	<b>317.459,71</b>
<b>(-) 15% PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES</b>	<b>47.618,96</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>269.840,75</b>
<b>(-) IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>64.787,81</b>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>205.052,94</b>

  
\_\_\_\_\_  
ING. VICENTE SERVIGON TONG  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
ING. KATIUSKA VILLACRESES C.  
CONTADOR GENERAL

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>Utilidad Retenida</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1 de Enero del 2008	191.428,24	6.716,75	1.014,24	-	283.554,65	482.713,88
Transferencia de Capital						-
Apropiación de Reserva		13.803,25			- 13.803,25	-
Utilidad (Pérdida) op. Ejerc.	-	-	-	205.052,94	-	205.052,94
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2008</b>	<b>191.428,24</b>	<b>20.520,00</b>	<b>1.014,24</b>	<b>205.052,94</b>	<b>269.751,40</b>	<b>687.766,82</b>

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA**

Utilidad ó Perdida del Ejercicio 205.052,94

Partidas que no representan efectivo:

Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones 8.938,55

Disminucion (Aumento) Cta. y Doc.por Cobrar -561.988,38

Disminucion (Aumento) Inventarios -15.424,54

Aumento (Disminucion) Ctas y Docum.por Pagar 10.389,09

Aumento (Disminucion) Administ.Tributaria -1.678,06

Aumento (Disminucion) Obligaciones con el IESS 0,00

Aumento (Disminucion) Beneficios Sociales por Pagar 46.416,50

Aumento (Disminucion) Otros Activos -28.387,02

Aumento (Disminucion) Otros Pasivos -3.096,02

**Total Flujo Neto de Operaciones -339.776,94**

**FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIONES: -26.205,99**

**FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:**

Aumento (Disminucion) Prestamo de Accionistas 328.925,53

Aumento (Disminucion) Prestamo a Largo Plazo 106.682,90

Dividendos Declarados 0,00

Aumento (Disminucion) Ctas Patrimoniales 0,00

Obligaciones con instituciones financieras locales 0,00

Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento **435.608,43**

**FLUJO NETO 69.625,50**

Saldo Inicial de Caja/Bancos 31.453,36

Saldo Final de Caja/Bancos 101.078,86

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

INMOBILIARIA MAVIJU S.A., se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el 17 de Mayo de 1995, inscrita el 23 de Junio de 1995 en el Registro Mercantil, siendo su objetivo principal, la construcción en general, por propia cuenta o ajena, al estudio, planificación, diseños, fiscalización, dirección ejecutiva, ejecución y mantenimiento de todo tipo de obras de ingeniería y arquitectura.

**Base de Presentación de los Estados Financieros:** Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la administración 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 requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados el las circunstancias.

**Inventarios:** Los inventarios están valorados al costo promedio, los cuales no exceden el valor de mercado.

**Propiedad y Equipos:** Los Activos Fijos se encuentran registrados al costo de adquisición

**B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**Reserva Legal y Facultativa;**

La ley de compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades retenidas a disposición de los accionistas.

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes.

La depreciación ha sido calculada usando el método de la línea recta de acuerdo con los siguientes porcentajes:

<b><u>A -</u></b>	<b>Indice de Depreciación</b>
Edificios (Bodegas)	5%
Equipos y Maquinarias	10%
Otros Activos	10%
Vehículos	20%

**B – CAJA Y BANCOS**

Al 31 de Diciembre del 2008, representa valores en efectivo en caja chica y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.

Caja	43.488,33
Lloyds TSB Bank	48.030,27
Banco del Pichincha	<u>9.560,26</u>
<b>TOTAL</b>	<b>101.078,86</b>

**C – CUENTAS POR COBRAR, NETO**

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de la cuenta por cobrar es el siguiente:

Clientes	598.684,32
Anticipo a Empleados	11.538,83
Anticipo Proveedores Exterior	658.083,57
Deudores Varios	<u>320.122,62</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1.588.429,34</b>

**D - INVENTARIO**

Al 31 de Diciembre del 2008 el saldo de la cuenta inventario consiste de lo siguiente:

Inventario	769.828,47
Importaciones en transito	<u>9.968,80</u>
<b>TOTAL</b>	<b>779.797,27</b>

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

**E – PROPIEDAD Y EQUIPOS**

	<b>SALDO AL 01/01/2008</b>	<b>ADICIONES Y RECLASIFICACIONES</b>	<b>SALDO AL 31/12/2008</b>
Maquinarias/Muebles y Enseres	44.929,20	7.491,43	52.420,63
Equipo de Comunicación	8.441,71	0,00	8.441,71
Vehículos	30.303,84	18.714,56	49.018,40
<b>TOTAL</b>	<b>83.674,75</b>	<b>26.205,99</b>	<b>109.880,74</b>
Depreciación Acumulada	-31.909,47	-8.938,55	-40.848,02
<b>TOTAL ACTIVOS NETO</b>	<b>51.765,28</b>	<b>17.267,44</b>	<b>69.032,72</b>

Propiedades, revelan saldos conciliados al 31 de Diciembre del 2008, e incluye lo siguiente,  
 Ver detalle:

**INMOBILIARIA MAVIJU S.A.**  
**DETALLE DE ACTIVOS FIJOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

DETALLES	SALDO AL 01/01/2008	ADICIONES Y REAJUSTES	RETIROS Y/O AJUSTES	% SOBRE COSTO	SALDO AL 31/12/2008
Maquinarias/Muebles y Enseres	44.929,20	7.491,43	0,00	10%	52.420,63
Equipo de Comunicación	8.441,71	0,00	0,00	10%	8.441,71
Vehículos	30.303,84	18.714,56	0,00	20%	49.018,40
<b>TOTAL COSTO</b>	<b>83.674,75</b>	<b>26.205,99</b>	<b>0,00</b>		<b>109.880,74</b>
(-)Depreciación Acumulada	-31.909,47	-8.938,55	0,00		-40.848,02
<b>ACTIVOS FIJOS NETO</b>	<b>51.765,28</b>	<b>17.267,44</b>	<b>0,00</b>		<b>69.032,72</b>

## **F – PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre del 2008 el saldo de la cuenta pagos anticipados consiste de lo siguiente:

Retenciones en la fuente	39.286,61
Gastos pagados por anticipado	<u>6.206,89</u>
<b>TOTAL</b>	<b>45.493,50</b>

## **G – OTRAS CUENTAS Y DOC. POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de las otras cuentas y documentos por cobrar consiste de lo siguiente:

Otras Cuentas por Cobrar	20.621,59
Depósitos en Garantía	<u>55.147,30</u>
<b>TOTAL</b>	<b>75.768,89</b>

## **H – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2008 el saldo de la cuenta por pagar consiste de lo siguiente:

Cuentas por Pagar Proveedores	132.741,06
Otras Cuentas por Pagar	<u>5.407,53</u>
<b>TOTAL</b>	<b>138.148,59</b>

## **I – PROVISION BENEFICIOS SOCIALES**

Al 31 de Diciembre del 2008, las provisiones por pagar consisten de lo siguiente:

15% Participación Empleados	47.618,96
Décimo Tercero	467,26
Décimo Cuarto	1.250,25
Vacaciones	2.115,07
Fondo de Reserva	2.325,88
Otras Provisiones	<u>80.201,03</u>
<b>TOTAL</b>	<b>133.978,45</b>

## **J – CUENTA POR PAGAR ACCIONISTAS**

Al 31 de Diciembre del 2008 el saldo de la cuenta por pagar Accionistas consiste en:

Cuentas por pagar Accionistas	<u>1.503.517,27</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1.503.517,27</b>

### **K – INTERESES POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2008 el saldo de la cuenta intereses por pagar consiste en:

Intereses por pagar	<u>77.831,41</u>
<b>TOTAL</b>	<b>77.831,41</b>

### **L – CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2008, está representado por **4.785.706** acciones a un valor nominal unitario de US \$ 0,04 de Capital Suscrito, cuyo detalle es el siguiente:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Valor Total</b>
VICENTE SERVIGON TONG	4.307.135	\$ 172.285,40
HECTOR CABALLERO GUERRERO	<u>478.571</u>	<u>19.142,84</u>
<b>Total</b>	<b>4.785.706</b>	<b>191.428,24</b>

### **M – AMORTIZACION DE PÉRDIDAS**

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuviere dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

### **N – RESERVA LEGAL**

La ley de Compañías vigente, dispone que se transfiera a Reserva Legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del Capital Social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### **O - RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)**

Al 31 de Diciembre del 2008, la Compañía obtuvo una utilidad de USD **205.052,94**

### **P – ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.**

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de al Superintendencia de Compañía

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

#### **Q - LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.**

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario , Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos , entre ellos el del 0, 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de Enero del 2008.

#### **R - IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

#### **S - INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación porcentual</b>
2000	91.00
2001	22.40
2002	9.36
2003	6.07
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28

**T - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2008 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2009), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

\*\*\*\*\* O \*\*\*\*\*