

INMOBILIARIA SIBELTA S.A.

8631

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Sobre los estados financieros  
Cortados al 31 de Diciembre del 2004**

**INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**INDICE:**

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Resultados.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros.



PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.  
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE  
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251  
P.O. BOX 09-01-0919  
E MAIL: climones@pika.com.ec  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

### “INMOBILIARIA SIBELTA S.A.”

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA SIBELTA S.A.** al 31 de diciembre del 2004, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría 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 auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**, al 31 de diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

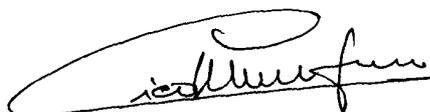
**PLANESEC  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.  
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE  
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251  
P.O. BOX 09-01-0919  
E MAIL: climones@pika.com.ec  
GUAYAQUIL - ECUADOR

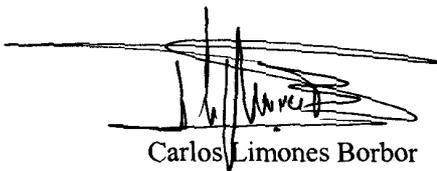
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2004 de **INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

*PlaneSec Cia. Ltda.*

No. de Registro de la  
Superintendencia de  
Compañías: 227



Piedad Vera Franco  
Licencia Profesional  
FNC. 23348



Carlos Limones Borbor  
Licencia Profesional  
RNC. 2790

4 de abril del 2005

**INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en dólares)

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

Caja y Bancos	146.408,24
Cuentas por cobrar	33.806,17
Pagos anticipados	1.546,86

**TOTAL ACTIVOS CORRIENTES** 181.761,27

**INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS (Electroquil S.A.)** 189,81

**CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO** 71.423,62

**PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

Terrenos	15.176,87
Edificios	26.906,65
Mejoras y adecuaciones	26.801,90

68.885,42

Menos - depreciación acumulada (39.060,16)

**TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS** 29.825,26

**TOTAL** 283.199,96

*Ver notas a los estados financieros*

---

(Expresado en dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar 21.913,92

**TOTAL PASIVOS CORRIENTES** 21.913,92

**CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO** 5.314,10

**TOTAL PASIVOS** 27.228,02

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social 43.380,00

Reserva de Capital 44.920,87

Utilidades apropiadas 119.339,83

Utilidades no apropiadas 48.331,24

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS** 255.971,94

**TOTAL** 283.199,96

*Ver notas a los estados financieros*

---

## **INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**

### **ESTADO DE RESULTADOS** **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en dólares)

<b>INGRESOS POR ARRIENDOS</b>		93.047,35
<b>GASTOS GENERALES:</b>		
Materiales de consumo	10.315,07	
Depreciaciones y amortizaciones	4.025,52	
Impuestos y contribuciones	5.264,21	
Servicios varios	10.911,99	
Otros	5.204,23	(35.721,02)
	<hr/>	<hr/>
<b>Utilidad en operaciones</b>		57.326,33
<b>OTROS INGRESOS (EGRESOS):</b>		
Intereses ganados	4.694,00	
Otros	2.421,32	7.115,32
	<hr/>	<hr/>
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>		64.441,65
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>		(16.110,41)
		<hr/>
<b>Utilidad neta</b>		<u>48.331,24</u>

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 200**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reserva de Capital</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	1.200,00	-	44.920,8
Transacciones del año:			
Apropiación de utilidades no distribuidas	-	42.180,00	-
Aumento de capital	42.180,00	(42.180,00)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2004	<u>43.380,00</u>	<u>-</u>	<u>44.920,8</u>

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en dólares)

**Flujo de Efectivo por las actividades de operación:**

Efectivo recibido de clientes	147.097,31
Cancelación del 25% de impuesto a la renta	(8.436,01)
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	(21.681,21)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>116.980,09</u>

**Flujo de Efectivo por las actividades de inversión** 0,00

**Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:**

Cuentas por pagar a largo plazo	(6.068,65)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(6.068,65)</u>
Aumento neto en efectivo	110.911,44
Más - efectivo al inicio del periodo	35.496,80
Efectivo al final del periodo	<u><u>146.408,24</u></u>

*Ver notas a los estados financieros*

---

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO  
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACION.**

**UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO** 48.331,24

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL  
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS  
ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Amortización	1.921,16
Depreciaciones	4.162,44
Impuesto a la renta	16.110,41
	<u>22.194,01</u>

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:**

Disminución en cuentas por cobrar	54.049,96
Aumento en pagos anticipados	(2.651,85)
Disminución en cuentas por pagar	(4.943,27)
	<u>46.454,84</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACION** 116.980,09

*Ver notas a los estados financieros*

---

## **INMOBILIARIA SIBELTA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

#### **NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía fue constituida en 1976 en Ecuador, y su actividad principal es la adquisición de bienes raíces, su administración y manejo, y en general la ejecución de cualquier acto o contrato permitido por las leyes de la República del Ecuador.

#### **NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-** Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

**PROPIEDADES Y EQUIPOS.-** Las propiedades y equipos se muestran al costo más los efectos de aplicar el esquema de dolarización (NEC-17) de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más el efecto de la dolarización, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20 y 10
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10

**RESERVA DE CAPITAL.-** El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

### NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2004, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Bancos:		
Guayaquil S.A.	US\$	<u>146.408,24</u>

### NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por cobrar consistían en:

Arriendos		US\$	26.066,02
Crédito tributario:			
Impuesto al valor agregado - pagado	1.851,01		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>5.834,19</u>		7.685,20
Otras			<u>54,95</u>
		US\$	<u>33.806,17</u>

### NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2004, las propiedades y equipos consistían en:

		Saldos al 1 de Enero del 2004	Adiciones	Saldos al 31 de Diciembre del 2004
Terrenos	US\$	15.176,87	-	15.176,87
Edificio		26.906,65	-	26.906,65
Mejoras y adecuaciones		26.801,90	-	26.801,90
		<u>68.885,42</u>	-	<u>68.885,42</u>
Depreciación acumulada		<u>(34.897,72)</u>	<u>(4.162,44)</u>	<u>(39.060,16)</u>
<b>Total Propiedades y equipos neto</b>	US\$	<u>33.987,70</u>	<u>(4.162,44)</u>	<u>29.825,26</u>

## NOTA F.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por cobrar a largo plazo consistían en:

Deudores varios:			
Edificios S.A.	US\$	3.967,05	
Cadena La Gaviota S.A.		3.733,90	
Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)		34.363,90	
Cadete S.A.		5.681,70	
Bim Bam Bum S.A.		9.781,43	
Unicentro Turístico Jabucam S.A.		6.936,85	
Karabú Turismo C.A.		<u>3.264,75</u>	US\$ 67.729,58
Otras			<u>3.694,04</u>
			US\$ <u>71.423,62</u>

## NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por pagar consistían en:

Impuestos fiscales:			
Impuesto a la renta por pagar	US\$	16.110,41	
Impuesto al valor agregado		2.856,84	
Impuesto a la renta retenido en la fuente		<u>59,78</u>	US\$ 19.027,03
Otras			<u>2.886,89</u>
			US\$ <u>21.913,92</u>

## NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

Compañías relacionadas:			
Edificios S.A.	US\$	7,60	
Fintacorp S.A.		75,30	
Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)		<u>151,80</u>	US\$ 234,70
Otras			<u>5.079,40</u>
			US\$ <u>5.314,10</u>

Las cuentas por pagar a largo plazo, representan entregas de valores para la compra de propiedades y equipos, las mismas que no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan ningún tipo de interés a cargo de la compañía.

#### **NOTA I.- CONTINGENCIA**

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo. La compañía no ha sido fiscalizada en ningún periodo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

#### **NOTA J.- RESERVAS LEGAL Y FACULTATIVA**

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse. La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

#### **NOTA K.- AUMENTO DE CAPITAL**

La Junta General de accionistas en sesión celebrada el 19 de febrero del 2004, acordó aumentar el capital en US\$ 42.180,00 mediante la capitalización de utilidades reinvertidas; con lo cual el capital suscrito y pagado asciende a US\$ 43.380,00. Dicho aumento fue aprobado por las autoridades respectivas el 27 de septiembre del 2004, mediante resolución No. 04-G-DIC-0005461 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de octubre del 2004.

#### **NOTA L.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros (4 de abril del 2005) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.