

# ECUATECVA S.A.

Guayaquil, 13 de Agosto del 2008

102693

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente se servirá encontrar el informe de los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003 y el informe de los auditores independientes.

Particular que remito para los fines legales correspondientes.

  
**SR. MIGUEL BADUY AUAD**  
Gerente General



Adjunto: lo indicado



ECUATECVA S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

|   |   |
|---|---|
| INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES | 1 |
| ESTADOS FINANCIEROS                     |   |
| Balances Generales                      | 2 |
| Estados de Resultados                   | 3 |
| Estados de Cambios en el Patrimonio     | 4 |
| Estados de Flujos de Efectivo           | 5 |
| Notas a los estados financieros         | 6 |



**DESPACHO DE CONTADORES Y AUDITORES DECONAUDI S. A.**

Auditores Independientes  
& Consultores de Negocios

Cdla. La Floresta II Mz 152 V14  
Tel: 2491969  
e-mail: deconaudi@hotmail.com  
Casilla 09-01-9790  
Guayaquil – Ecuador

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Al Directorio y Junta General de Accionistas de  
ECUATECVA S. A.  
Guayaquil, Ecuador**

Hemos auditado el balance general adjunto de **ECUATECVA S. A.**, al 31 de Diciembre del 2003, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en nuestra auditoria.

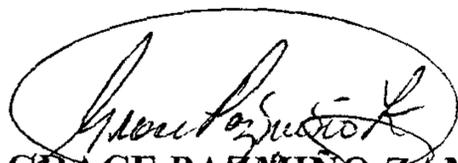
Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **ECUATECVA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003, y los cambios en el patrimonio de accionistas por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

**DESPACHO DE CONTADORES PUBLICOS Y AUDITORES S. A.**

**DECONAUDI**

**SC- RNAE-2 No. 455**



**GRACE PAZMINO ZAMORA**

**Socio Responsable**

**REG. 24.137**

**Guayaquil, Enero 6 del 2006**

ECUATECVA S. A.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

2.003

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos

1.770

Cuentas por cobrar (Nota 3)

8.585

Inventarios (Nota 4)

1.038.535

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES

1.048.890

ACTIVO FIJO (Nota 5)

4.695

TOTAL ACTIVOS

1.053.585

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar (Nota 6)

501.663

Impuestos por pagar (Nota 7)

407

TOTAL PASIVOS CORRIENTES

502.070

PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 8)

547.580

PATRIMONIO

Capital pagado (Nota 9)

800

Utilidades acumuladas

3.135

TOTAL PATRIMONIO

3.935

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

1.053.585

ECUATECVA S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
|                                       | <u>2.003</u>        |
| Venta de departamentos                | 2.080.815           |
| Arrendamientos                        | 13.200              |
| TOTAL                                 | <u>2.094.015</u>    |
| GASTOS:                               |                     |
| Costo de Ventas                       | 2.058.143           |
| Administrativos                       | 32.804              |
| TOTAL                                 | <u>2.090.947</u>    |
| UTILIDAD EN OPERACION                 | 3.068               |
| OTROS EGRESOS (INGRESOS)              | <u>(127)</u>        |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 3.195               |
| Impuesto a la renta                   | <u>799</u>          |
| UTILIDAD NETA                         | <u><u>2.396</u></u> |

ECUATECVA S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

|                       | <u>Capital<br/>Pagado</u> | <u>Utilidades<br/>acumuladas</u> |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|
|                       | (Dólares)                 |                                  |
| Enero 1 del 2003      | 800                       | 739                              |
| Utilidad neta         |                           | 2.396                            |
| Diciembre 31 del 2003 | <u>800</u>                | <u>3.135</u>                     |

ECUATECVA S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

2.003

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:

ACTIVIDADES OPERATIVAS:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Efectivo recibido de clientes                     | 2.095.488          |
| Efectivo pagado a proveedores y otros             | <u>(2.643.958)</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades operativas | <u>(548.470)</u>   |

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Pasivo a largo plazo | <u>547.580</u> |
|----------------------|----------------|

DISMINUCION NETA DE EFECTIVO

(890)

EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO

2.660

EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO

1.770

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO  
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

|               |       |
|---------------|-------|
| Utilidad neta | 2.396 |
|---------------|-------|

Ajustes por:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Impuesto a la renta | <u>799</u> |
|---------------------|------------|

EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE  
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

3.195

(Aumento) disminución:

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Cuentas por cobrar | 1.473 |
|--------------------|-------|

|             |           |
|-------------|-----------|
| Inventarios | 4.697.489 |
|-------------|-----------|

|               |     |
|---------------|-----|
| Otros activos | 250 |
|---------------|-----|

Aumento (disminución):

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Cuentas por pagar | (5.246.409) |
|-------------------|-------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Impuestos por pagar | <u>(4.468)</u> |
|---------------------|----------------|

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS

(548.470)

**ECUATECVA S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**Nota 1 - Operaciones**

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 21 de Agosto del 2000 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 15 de Noviembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, construcción y venta de departamentos en el edificio Riviera del Mar ubicado en Salinas.

**Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las 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 requieren presentarse. 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.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

**Activo Fijo**

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para equipos de oficina y 5 para equipos de computación.

**Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos por venta de locales y departamentos se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

**Impuesto a la Renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**Nota 3 - Cuentas por Cobrar**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
|                            | <u>2.003</u>        |
| Clientes                   | 4.765               |
| Impuesto al valor agregado | <u>3.820</u>        |
| TOTAL                      | <u><u>8.585</u></u> |

#### Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2003, corresponde a departamentos, locales y penthouse del edificio Riviera del Mar ubicado en el Cantón Salinas.

#### Nota 5 - Activo Fijo

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
|                        | <u>2.003</u>        |
| Equipos de oficina     | 571                 |
| Equipos de computación | 4.124               |
| TOTAL                  | <u><u>4.695</u></u> |

#### Nota 6 - Cuentas por Pagar

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
|                       | <u>2.003</u>          |
| Proveedores           |                       |
| Exterior              | 495.579               |
| Locales               | 3.884                 |
| Anticipos de clientes | 2.200                 |
| TOTAL                 | <u><u>501.663</u></u> |

#### Nota 7 - Impuestos por Pagar

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
|                                    | <u>2.003</u>      |
| Impuesto a la renta                | 326               |
| Retenciones en la fuente por pagar |                   |
| Servicios                          | 33                |
| Impuesto al valor agregado         | 48                |
| TOTAL                              | <u><u>407</u></u> |

El movimiento del impuesto a la renta durante el año 2003 fue el siguiente:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
|                             | <u>2.003</u>      |
| Saldo al inicio del año     | 102               |
| Pago de impuesto            | (102)             |
| Retenciones en la fuente    | (473)             |
| Impuesto a la renta causado | 799               |
| Saldo al final del año      | <u><u>326</u></u> |

**Nota 8 - Pasivo a Largo Plazo**

Al 31 de Diciembre del 2003, representa préstamos de accionistas por \$547,580 sin intereses y con vencimientos en el 2005

**Nota 9 - Capital Pagado**

Al 31 de diciembre del 2003 está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1 de valor nominal unitario .

**Nota 10 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas**

No se realizaron transacciones con compañías relacionadas.

---