

111698

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Guayaquil, Julio 12 del 2005

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envío a ustedes el informe de Auditoría Externa de la compañía ELART S. A. correspondiente al ejercicio económico del año 2004, al 31 de diciembre, cuyo expediente es el número 111-698, sirvanse ustedes recepcionarlo.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned above a dashed horizontal line.

12 JUL 2005

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

C.I.A. ELART S. A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

**NUMERO DEL REGISTRO UNICO
DEL CONTRIBUYENTE**

0992297654001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

**NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA
DEL REPRESENTANTE LEGAL**

**JOSE DIAZ GARCIA
1306212067**

**NOMBRE Y NUMERO DE RUC DEL
CONTADOR DE LA EMPRESA**

**ANGEL MONCAYO S.
1307757508001**

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Expediente 111-698

C.I.A. ELART S. A.

**Estados Financieros al 31 de diciembre del 2004
Junto con el Informe de Auditoría Externa**

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Balance General.- Activos – Pasivos – Patrimonio

Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

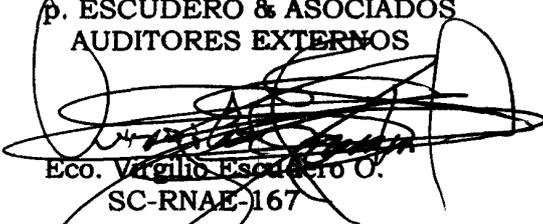
A los señores accionistas y Junta de Directores de la Compañía ELART S.A.

Hemos auditado el Balance General que se adjunto de la Compañía ELART S.A., al 31 de Diciembre del año 2004 y el correspondiente Estado de Resultados, de Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Caja de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basada en la auditoría realizada.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, 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 una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

En mi opinión, los referidos Estados Financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la Compañía ELART S.A., al 31 de diciembre del 2004, el resultado de sus operaciones y sus Flujos de Caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

**P. ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**


Eco. Virgilio Escudero O.
SC-RNAE-167

Guayaquil, Julio 12 del 2005

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**ELART S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004**

	U.S. dólares
ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	114.204.31
Cuentas por cobrar	4'675.868.09
Anticipos	270.191.35

Total	5'060.263.75
ACTIVOS NO CORRIENTES:	
Propiedades, neto	17.588.41
Pagos Anticipados	157.58
Gastos diferidos	2'074.660.11

Total	2'092.406.10
TOTAL ACTIVOS	7'152.669.85
	=====
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES:	
Obligaciones a corto plazo	49.370.00
Cuentas por pagar	221.691.10
Otras cuentas por Pagar	394.293.60
Impuestos por pagar	42.212.37
Total	707.567.07
PASIVOS NO CORRIENTES	
Cuentas por Pagar largo plazo	438.621.86
Anticipos de Clientes	6'003.570.70

Total Pasivo	6'442192.56
TOTAL PASIVOS	7'149.759.63
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital social	800.00
Resultados del ejercicios	2.110.22

Total Patrimonio de los Accionistas	2.910.22
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	7'152.669.85
	=====

Ver notas a estados financieros

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**ELART S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004**

		U.S. dólares
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas netas		34.771.83
Otros Ingresos		22.609.68

Total Ingresos		57.381.51
Otros Egresos		20.735.61
UTILIDAD BRUTA		36.645.90
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de administración y ventas	27.194.50	
Otros gastos administrativos	3.168.65	
Perdida en venta de activos	4.172.53	34.535.68
	-----	-----
Utilidad del ejercicio		2.110.22
Gastos de deducibles		4.152.73

Base Imponible		6.282.75
Impuesto a la renta		1.570.69

UTILIDAD NETA		4.712.06
		=====

Ver notas a los Estados Financieros

ELART S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004

U.S. dólares

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO		NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
FUENTES U ORIGENES	PARCIAL	TOTAL
Utilidad neta del periodo		2,110.22
Mas rubros que no son salida de efectivo		3,168.65
Depreciación de propiedades	2,183.82	
Amortización gastos diferidos	984.83	
VARIACIONES CUENTAS DE BALANCES		4,016,398.75
Disminución de Inversiones	370,000.00	
Incremento en Impuestos por Pagar	42,212.37	
Incremento en Obligaciones a Corto Plazo	49,370.00	
Incremento en Cuentas por Pagar Proveedores	221,691.10	
Incremento en Cuentas por Pagar Relacionadas	82,598.83	
Incremento en Otras Cuentas por Pagar	22,405.69	
Incremento en Obligaciones a Largo Plazo	438,621.86	
Incremento en Ingresos Diferidos	2,789,498.90	
Total Fuentes u Origenes de Fondos		4,021,677.62
APLICACIONES O USOS		
Variaciones Cuentas de Balance		4,117,156.05
Incremento en Cuenta por Cobrar	1,731,627.30	
Incremento en Otras Cuentas por Cobrar	1,030.00	
Incremento en Impuestos	48.73	
Incremento en Anticipos a Proveedores	270,071.78	
Incremento en Propiedades	19,772.23	
Incremento en Otros Activos	46.07	
Incremento en Gastos Diferidos	2,075,644.94	
Disminución en Anticipos de Clientes	18,915.00	
Total Aplicaciones		4,117,156.05
INGRESOS NETOS DE FONDOS		(95,478.43)
Mas saldo inicial de caja bancos		209,682.74
Saldo en caja y bancos al final de periodo		114,204.31

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

C.I.A. ELART S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004
OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía ELART S. A. fue constituida en Ecuador en Octubre 25 del año 1996, habiendo iniciado realmente sus actividades en el año 2001, siendo su actividad principal la de promover negocios inmobiliarios en la Provincia de Manabí en general y, particularmente en la ciudad de Manta.

Los estados financieros han sido preparados en US dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía decretado en marzo del 2000, mediante el cual el Gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad. A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible en caja y saldos en bancos locales y extranjeros, la cuenta caja es la que proporciona los valores menores para el desenvolvimiento de la actividad de la empresa.

Valuación de Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada 20 años para edificios y estructuras, 10 años para muebles y enseres, equipos de oficina, maquinarias y equipos, equipo electrónico, equipos misceláneos, muebles y equipos de cocina, 5 años para equipo de transporte y 3 años para equipos de computación.

Las obras en proceso corresponden a pagos efectuados por la construcción de la urbanización Portal del sol.

Gastos Diferidos - Principalmente representan gastos originados por la Compañía durante el proceso de pre-operación, los cuales serán amortizados en 5 años y seguros pagados por anticipado, que se amortizan en un año.

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Variación

Período terminado	Moneda	Porcentual
Tres meses terminados al 31 de marzo del 2000	Sucres	35
Nueve meses terminados al 31 de diciembre del 2000	US dólares	56
Año 2001	US dólares	22
Año 2002	US dólares	9
Año 2003	US dólares	6
Año 2004	US dólares	2

CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2004, la composición del saldo de la cuenta Caja y bancos es la siguiente:

	U.S. dólares
Caja:	
Caja General Oficina	31.694.38
Caja Chica Srta. Delgado	100.00
Caja Chica Srta. Balda	500.00
Caja Chica Arq. Triviño	7.500.00
Caja Chica Arq. Feraud	1.000.00

Suman Caja	40.794.38
Bancos:	
Locales	
Banco del Pacifico Cta. 5902142	451.91
Banco Pichincha Cta. 33533134	10.255.03
Banco de Guayaquil Cta.,. 4001778	403.90
Produbanco Cta.0230300021	1.066.03
Banco del Pacifico Cta. 592444	55.246.36
Banco de Guayaquil Cta. 0014002200	9.08
Banco del Pichincha Cta. 14102792	1.377.46
P.N.B. Cta. 134916606	4.618.32

Suman Bancos	73.409.33

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004, la composición de la Cuentas por Cobrar se forma por los saldos de cada uno de los clientes en la compra de solares o viviendas en las diferentes etapas de acuerdo a los anexos respectivos, los mismos que se los detalla a continuación:

	U.S. dólares
Cientes	
Etapa D	671.348.96
Etapa E	436.198.37
Etapa F	506.106.74
Etapa G	395368.07
Etapa H	302101.86
Etapa N	125900.64
Etapa O	413405.37
Etapa P	16.75.7.85
Etapa Q	279.119.58
Etapa R	368.131.91
Etapa S	757.186.60

Suman	4'674.834.09
	=====

ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2004, la composición del saldo de la cuenta anticipo a proveedores es la siguiente:

	U.S. dólares
Consmur S.A.	70.858.27
Néstor Alcívar	1.865.34
Emelmanabi S.A.	109.81
Walter Rafael Macias	5.600.00
Patricio García V.	7.000.00
HB Construcciones	49.816.63
Schneider & Schneider S.A.	1.008.43
Rituzam Construcciones	33.792.05
Carlos López	2.104.20
Danilo Murtino	14.288.77
Marcos Briones	3.567.03
Jorge Pico Velez	5.013.21
Pasan.-	

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Vienen.-

Sum y Servicios Técnicos S.A.	1.101.20
Jofre Loor	1.144.00
Constructora del Pacifico	5.217.59
Romeza	1.500.00
Cristina Vivanco	2.242.58
Carlos López	2.212.20
Henry Pozo	53.000.00
Varios	8.630.47

Total	270.071.78
	=====

PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2004, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

	U.S. dólares
Equipos de computación	3.248.88
Muebles y Enceres	8.970.39
Equipos de Oficina	5.369.14
Gastos de Constitución	1.142.40

Total costo	18.730.81
Amortización acumulada	984.82

Propiedades, neto	17.745.99

COSTO DE URBANIZACIÓN EN PROCESO:

Al cierre del ejercicio económico la Compañía ELART S.A. ha realizado inversiones en urbanizaciones lo cual al cierre del informe de auditoria la cifra asciende a la cantidad de \$ 2'064.660.11

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

ANTICIPO DE CLIENTES.-

En esta cuenta se registran todos los valores que los clientes de la urbanización en construcción entregan a la compañía, al cierre del presente ejercicio económico esta cuenta se resume de la siguiente manera:

	U.S. DOLARES:
Consmur S.A.	8.978.97
Vera Marchan Eduardo	436.05
Jose Díaz García	650.28
Orley Zambrano C.	548.17
Walter Rafael Macias	23.068.72
Gerardo Patricio Palacios	265.62
Guadamud Carreño Jessica	850.65
Carrasco Cordero Maria Fe	270.26
Inproel S.A.	7.083.59
Construcciones S.A.	20.241.86
Construcciones Rituzam	4.442.42
Danilo Murtino	21.005.33
Empresa Durini Industrial	15.077.84
Hidroinstalaciones y Servicios S.A.	24.330.29
Constructora del Pacifico	26.517.11
Franz Viegner S.A.	2.642.54
Ecuacobre S.A.	1.088.07
Recsqui S.A.	3.463.61
Linzan Maria Eugenia	8.000.00
Pincay Mendoza Anthony	1.800.00
Intriago Mendoza Sonia	1.585.90
Anchundia Rodríguez Dolor	4.585.85
Calero Guevara Flor M.	1.335.00
Cevallos Mendoza Fanny	600.00
López Alvia Jesús	17.800.00
Delgado Rodríguez Cesar	800.00
Vélez Solórzano Leonardo	598.77
Zambrano Flores Francisco	620.00
Aragundy García Jacinto	539.69
Sabando España John	534.00
Saldarreaga Santos S.	4.000.00
Cevallos Sornoza Roberth	1.416.00
Otros clientes saldos menores	16.515.31

Suman	221.691.10
	=====

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, la conformación de los saldos de cuentas por pagar es la siguiente:

	U.S. dólares
Compañías relacionadas	62.230.00
Cuentas por Pagar El Cercado	308.057.91
Cuentas por Pagar Clientes Retirados	797.68
Cuentas por Pagar a Varios	17.086.01
Por pagar descuentos efectuados	6.122.00

Suman	394.293.60

Cuentas por pagar a compañías relacionadas largo plazo - al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por pagar con compañías relacionadas se originan por valores efectuados como préstamos para el desenvolvimiento de sus actividades, las mismas que no generan intereses ni comisiones, y se descomponen de la siguiente manera:

	U.S. dólares
El Cercado S.A.	146.206.86
Conservigesa S.A.	252.415.18
Otros	39.999.82

Suman	438.621.86

Participación de trabajadores - de conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

Impuesto a la Renta - de conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- al 31 de Diciembre del 2004, el capital suscrito y pagado de la Compañía ELART S.A. está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con una valor nominal de un dólar de los Estados Unidos cada una, cuyo unico accionista es la Compañía CONSERVIGESA S.A.

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Al cierre del informe de auditoria esto es en diciembre 31 del 2004, en la compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que puedan afectar los estados financieros adjuntos, indicando que la compañía no ha tenido juicios por obligaciones laborales, civiles ni penales.