



**CONSULAUDITORES**  
**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores socios de  
INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

Hemos efectuado una auditoría del estado de situación general de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2002 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio, de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. La preparación de dichos estados financieros es de responsabilidad de la administración de la empresa y, la nuestra es la de emitir una opinión sobre los estados financieros en función de la auditoría practicada.

Efectuamos el examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el país; tales normas requieren que el trabajo sea planificado y realizado con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas, de carácter significativo. También incluye un examen en base a pruebas de evidencias, que respaldan las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros de la empresa.

La auditoría comprende también una evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la empresa, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

De la auditoría practicada se ha determinado lo siguiente:

- 1.- Debido a que fuimos contratados en fecha posterior al cierre del ejercicio, no pudimos satisfacernos del avance de las obras en proceso en los proyectos denominados Altos del Norte 1 y 2, para establecer la razonabilidad de los costos asignados a las obras, los cuales tienen su incidencia en la determinación del costo de construcción y ventas.

En nuestra opinión, excepto por los ajustes que pudiesen originarse por lo descrito en 1, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los cambios en el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las NEC y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, julio 14 del 2003.

Atentamente,

*J. Patricio Lincango Consulaudidores Cia Ltda*

SC-RNAE-No.316

Patricio Lincango S.  
Socio de auditoría  
FNC-RN#21867



**CONSULAUDITORES**  
**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA**  
**BALANCE DE SITUACION GENERAL**  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

|                                   |           |                     |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>           |           |                     |
| CAJA - BANCOS                     | (NOTA 3)  | 9.893,31            |
| INVENTARIO INSUMOS                |           | 0,00                |
| OBRAS EN PROCESO                  | (NOTA 5)  | 1.389.249,22        |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR          | (NOTA 4)  | 80.049,12           |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>     |           | <b>1.479.191,65</b> |
| <b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>  | (NOTA 6)  | <b>20.674,04</b>    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>               |           | <b>1.499.865,69</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>       |           |                     |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>           |           |                     |
| CUENTAS POR PAGAR                 |           | 18.733,12           |
| ANTICIPOS DE CLIENTES             | (NOTA 8)  | 709.699,84          |
| PROVIS. IMPTOS Y CONTRIBUC.       | (NOTA 9)  | 13.051,06           |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>     |           | <b>741.484,02</b>   |
| <b>PASIVO LARGO PLAZO</b>         |           |                     |
| PRESTAMOS POR PAGAR SOCIOS        | (NOTA 7)  | 670.119,07          |
| GARANTÍA ARRENDATARIOS            |           | 320,00              |
| <b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>   |           | <b>670.439,07</b>   |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>              |           | <b>1.411.923,09</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                 |           |                     |
| CAPITAL SOCIAL                    | (NOTA 10) | 830,08              |
| RESERVA LEGAL                     | (NOTA 11) | 830,08              |
| RESERVA FACULTATIVA               |           | 1.664,64            |
| RESERVA CONTINGENCIAS             |           | 529,82              |
| RESERVA DE CAPITAL                | (NOTA 12) | 44.367,93           |
| UTILIDADES RETENIDAS              |           | 6.879,91            |
| UTILIDADES DEL EJERCICIO          |           | 32.840,14           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>           |           | <b>87.942,60</b>    |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b> |           | <b>1.499.865,69</b> |

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**CONSULAUDITORES**  
**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

|                                       |           |              |
|---------------------------------------|-----------|--------------|
| VENTAS                                | (NOTA 13) | 951.770,00   |
| (-) COSTO DE OBRAS CONCLUIDAS         |           | (810.276,41) |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS              |           | 141.493,59   |
| (-) GASTOS DE OPERACION               |           |              |
| ADMINISTRACION                        |           | (92.429,11)  |
| VENTAS                                |           | (18.107,70)  |
| TOTAL GASTOS                          |           | (110.536,81) |
| UTILIDAD OPERACIONAL                  |           | 30.956,78    |
| OTROS INGRESOS                        |           | 1.883,36     |
| UTILIDAD EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS |           | 32.840,14    |
| PARTICIPACION TRABAJADORES            |           | (4.926,02)   |
| IMPUESTO A LA RENTA                   |           | (6.978,53)   |
| UTILIDAD NETA ANTES DE RESERVA LEGAL  |           | 20.935,59    |

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**CONSULAUDITORES**  
**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

|                               |             |           |
|-------------------------------|-------------|-----------|
| CAPITAL SOCIAL                |             |           |
| SALDO AL 31/12/01             | 830,08      |           |
| SALDO AL 31/12/02             |             | 830,08    |
| RESERVA LEGAL                 |             |           |
| SALDO AL 31/12/01             | 268,04      |           |
| ASIGNACION UTILIDAD AÑO 2001  | 562,04      |           |
| SALDO AL 31/12/02             |             | 830,08    |
| RESERVA FACULTATIVA           |             |           |
| SALDO AL 31/12/01             | 1.664,64    |           |
| SALDO AL 31/12/02             |             | 1.664,64  |
| RESERVA CONTINGENCIAS         |             |           |
| SALDO AL 31/12/01             | 529,82      |           |
| SALDO AL 31/12/02             |             | 529,82    |
| RESERVA DE CAPITAL            |             |           |
| SALDO AL 31/12/01             | 25.976,89   |           |
| SALDO AL 31/12/02             |             | 25.976,89 |
| UTILIDADES RETENIDAS          |             |           |
| SALDO AL 31/12/01             | 6.879,91    |           |
| REGISTRO UTILIDAD AÑO 2001    | 29.730,32   |           |
| DISTRIBUCIÓN UTILIDADES 2001  | (10.777,24) |           |
| ASIGNACION RESERVA LEGAL 2001 | (562,04)    |           |
| SALDO AL 31/12/02             |             | 25.270,95 |
| UTILIDADES DEL EJERCICIO      |             | 32.840,14 |
| TOTAL PATRIMONIO              |             | 87.942,60 |

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**CONSULAUDITORES**  
**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

**FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:**

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES             | 1.168.822,03   |
| EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS | (1.361.213,05) |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                   | (18.313,05)    |
| OTROS INGRESOS                             | 1.883,36       |
|                                            | <hr/>          |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN OPERACIONES:   | (208.820,71)   |

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:**

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| INCREMENTO ACTIVOS FIJOS NETO      | (3.152,80) |
|                                    | <hr/>      |
| EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES | (3.152,80) |

**FLUJO EFECTIVO ACTIV. DE FINANCIAMIENTO:**

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| INCREMENTO PRESTAMOS DE SOCIOS         | 222.068,09  |
| DISTRIBUCIÓN UTILIDADES                | (10.777,24) |
|                                        | <hr/>       |
| EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO: | 211.290,85  |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| DISMINUCION NETA EFFECTIVO AÑO 2002 | (682,66)  |
| EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 2002    | 10.575,97 |

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| EFFECTIVO AL FINAL AÑO 2002 | 9.893,31 |
|-----------------------------|----------|

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO  
CON EL EFFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES**

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 32.840,14 |
|------------------------|-----------|

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| - AJUSTES PARA LA CONCILIACION CON LA UTILIDAD<br>DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS | 5.016,89 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|

**- CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS :**

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| ANTICIPOS DE CLIENTES            | 217.052,03   |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR         | (18.313,05)  |
| INVENTARIO INSUMOS               | 7.620,36     |
| OBRAS EN PROCESO                 | (440.995,66) |
| CUENTAS POR PAGAR                | (16.357,67)  |
| PROVISIONES, IMPTOS Y CONTRIBUC. | 4.316,25     |

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN OPERACIONES | (208.820,71) |
|-----------------------------------------|--------------|

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



## CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

### INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA.LTDA.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2002, expresados en USD dólares.

#### 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde 1983 y su objetivo principal consiste en la compra-venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles rurales y urbanos. Además la promoción, planificación, supervigilancia, fiscalización y participación directa en la construcción de bienes inmuebles, carreteras, puertos marítimos, terminales terrestres y otras obras similares. Importación de toda clase de materiales de construcción, equipos, maquinarias, etc., para la ejecución del objeto social de la compañía y realizar toda clase de actos civiles o de comercio y convenios con el fin de cumplir con su objeto social determinado.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, pero podrá establecer sucursales y agencias en cualquier lugar del país y del extranjero.

#### 2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES IMPORTANTES

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la empresa, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las NEC y los principios contables de aceptación general establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Bases de Presentación.- El balance general al 31 de diciembre de 2002, fue preparado de acuerdo con lo establecido en las NEC a sus valores y costos dolarizados y el estado de resultados está preparado y presentado a sus costos históricos, correspondientes al año 2002.

##### a) INVENTARIOS - OBRAS EN PROCESO

Los inventarios de obras en proceso, están registrados al costo de adquisición, el cual no excede el valor de mercado. Se incluyen las inversiones iniciales en terrenos.

##### b) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La Propiedad y Equipo se registran al costo de adquisición, actualizados y dolarizados mediante disposiciones de la NEC 17 hasta marzo/2000. La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos que oscila entre 3 y 10 años, de acuerdo al siguiente detalle:

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Maquinaria y Equipo                  | 10% |
| Equipos de computación y Software    | 33% |
| Muebles, enseres y equipo de oficina | 10% |

Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los procedimientos de cálculo de la depreciación, en sus aspectos significativos.



## CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

c) MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a resultados del año. Los costos por renovaciones y mejoras de importancia se consideran como adiciones al activo fijo.

d) PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la compañía repartió a su personal una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio.

e) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta sobre las utilidades obtenidas, en el 25%, luego de la deducción de la participación a los trabajadores.

f) JUBILACIÓN PATRONAL

De acuerdo con las disposiciones del código de trabajo, se establece que los trabajadores y empleados tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo continuo o interrumpido, la compañía al 31 de diciembre de 2002, no ha provisionado ningún valor por este concepto.

g) FONDO DE RESERVA

De conformidad con disposiciones legales vigentes la compañía está efectuando aportaciones al I.E.S.S., institución que ha asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el código de trabajo por concepto de fondos de reserva y pensiones de jubilación.

### 3.-CAJA - BANCOS

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas corrientes de la compañía, cuyo saldo al cierre del presente ejercicio fueron de:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Caja y fondos rotativos | 3,089.15        |
| Cuentas Corrientes      | <u>6,804.16</u> |
| Total                   | <u>9,893.31</u> |
|                         | =====           |



## CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

### 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

En esta cuenta se incluye lo siguiente:

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Manuel Cumbal (Anticipos Mano de Obra)   | 664.82           |
| Carlos Abata (Anticipos de Mano de Obra) | 2,140.44         |
| Textiles La Escala                       | 13,211.88        |
| Madelsa                                  | 5,019.79         |
| Depósitos en Garantía Filanbanco         | 2,376.08         |
| Depósitos en Garantía Bco. del Pichincha | 17,043.24        |
| Anticipos Empleados y Obreros            | 25,185.95        |
| Anticipos Proveedores de Servicios       | 12,742.52        |
| Impuestos Retenidos                      | 7.38             |
| Pago Anticipo Impuesto a la Renta        | 3,130.01         |
| Provisión Cuentas Incobrables            | (4,734.76) *     |
| Varias Cuentas por Cobrar                | 3,261.77         |
| Total                                    | <u>80,049.12</u> |

\* Valor de años anteriores.

### 5.- OBRAS EN PROCESO

Este rubro corresponde a las siguientes partidas:

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| La Merced                               | 30,842.70           |
| Libertadores                            | 13,083.83           |
| Altos del Norte 1 y 2                   | 961,518.18          |
| Parque Italia (Terreno y Mejoras)       | 359,836.11          |
| Adecuación e iniciación otros proyectos | 12,923.46           |
| Lotes de Terreno para Proyectos         | 11,044.94           |
| Total                                   | <u>1'389,249.22</u> |

### 6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El rubro de propiedad, planta y equipo, se resume:

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
|                                        | USD                |
| Muebles y Equipo de Ofic. 31/12/01     | 24,165.16          |
| Aumento 2002                           | 253.12             |
| Saldo 31/12/02                         | <u>24,418.28</u>   |
| Maquinaria y equipo 31/12/01           | 22,801.94          |
| Aumento 2002                           | 440.16             |
| Saldo 31/12/02                         | <u>23,242.10</u>   |
| Equipo de Cómputo 31/12/01             | 9,380.72           |
| Aumento 2002                           | 2,459.52           |
| Saldo 31/12/02                         | <u>11,840.24</u>   |
| Software 31/12/02                      | 2,513.95           |
| SUBTOTAL                               | 62,014.57          |
| (-)deprec.acumulada 31/12/02           | <u>(41,340.53)</u> |
| TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO: | <u>20,674.04</u>   |
|                                        | =====              |

La depreciación cargada a resultados del presente período asciende a USD 5,016.89, de acuerdo a las tasas expresadas en la nota 2b, de lo cual se debitó a costos de obras un valor de USD 755.14.



**CONSULAUDITORES**  
**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

**7.- PRÉSTAMOS POR PAGAR SOCIOS**

Se han registrado préstamos de los socios, sobre los cuales no se paga ningún interés.

**8.- ANTICIPOS DE CLIENTES**

En esta cuenta se han registrado los siguientes valores:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Cuentas por Pagar Socios | 672,199.54        |
| Amparito La Escala       | 1,800.00          |
| Ing. Diego Santillán     | 2,250.00          |
| Germán Flores            | 2,145.84          |
| Jorge Zavala             | 31,304.46         |
| Total                    | <u>709,699.84</u> |

**9.- PROVISIONES, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES SOCIALES POR PAGAR**

Este rubro se resume como sigue:

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Costos Presupuesto Produc.Termin.y Vendita | 1,500.00         |
| Retenciones IVA por pagar                  | 1,393.05         |
| Retenciones en la Fuente por Pagar         | 1,235.06         |
| Cuentas por pagar Empleados                | 89.73            |
| Provisión Beneficios sociales              | 8,833.22         |
| Total                                      | <u>13,051.06</u> |

**10.- CAPITAL SOCIAL**

El capital social suscrito y pagado INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL C. LTDA. es de USD 830.08 dividido en 20,752 participaciones ordinarias y nominativas de USD 0.004 cada una.

**11.- RESERVA LEGAL**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 5% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

**12.- RESERVA DE CAPITAL**

En esta cuenta se ha registrado los valores por corrección monetaria desde 1992 hasta 1999 y en el 2000, lo referente a la aplicación de la NEC 17.

**13.- RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

El reconocimiento de los ingresos se lo registra de acuerdo con las facturas emitidas.

**14.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de los estados financieros hasta la emisión del presente dictamen de los auditores independientes (14/julio/2003), a criterio de la Administración no ha existido evento alguno que pudiese afectar a los estados financieros.