

16763  
**INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

*Al 31 de diciembre de 2003*

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

**José Garzón**  
**S.A.U.**

  
07 OCT. 2005



Quito – Ecuador, 27 de junio del 2005

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

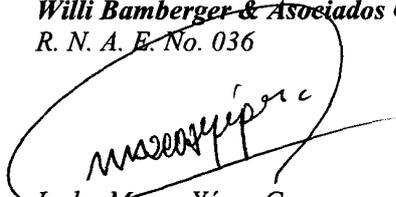
A los Socios de  
**INMOBILIARIA BURCO CÍA. LTDA.**

Av. 10 de Agosto 1792  
Ed. Santa Rosa 4to. Piso  
Apartado Postal 17-01-2794  
Quito - Ecuador  
Teléfonos.: 2526110 / 2524006  
2228714 / 2224181  
Fax: (593-2) 2226009  
www.horwath.com  
E-mail: wbasoc@pi.pro.ec

1. Hemos examinado los balances generales de **INMOBILIARIA BURCO CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes estados de resultados, los cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos basados en los resultados de nuestros exámenes.
2. Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen, a base de pruebas que respalden valores e informaciones contenidas en los estados financieros. Incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestros exámenes nos proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre de 2003, la compañía presenta un saldo en la cuenta de la señora María Victoria Donoso Calvo por concepto de anticipos de clientes por US\$ 80.000<sup>00</sup> el cual debió haber sido cruzado con el registro de la venta del inmueble No. 11 en diciembre del 2003. Lo que origina una sobrevaluación del pasivo y del activo por este valor.
4. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 3, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA BURCO CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2003, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos del efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las normas ecuatorianas de contabilidad aplicadas uniformemente en estos periodos en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.
5. La Compañía mantiene registrado como parte de sus pasivos a largo plazo, una operación de crédito con el Banco del Pichincha el cual por las condiciones pactadas es a corto plazo. Así mismo la provisión de los intereses por pagar por este concepto, se encuentran registradas en el largo plazo. Esto genera un error en la presentación de los pasivos a largo plazo por un monto de US\$ 121.341.48.

6. *Con fecha 28 de febrero del 2005 la compañía recibió la resolución No. 05 Q.ICI. mediante la cual se da por terminada la intervención por parte de la Superintendencia de Compañías.*

**Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.**  
R. N. A. E. No. 036



Lcdo. Marco Yépez C.

**Presidente**

Registro C.P.A. No. 11.405

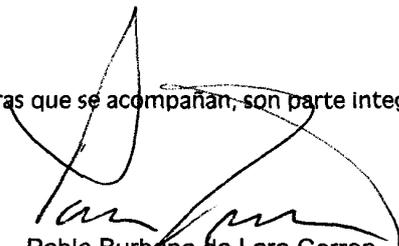
# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

## Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Año Terminado al 31 de diciembre de 2003
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos	3	70.575,38
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
Clientes	4	110.915,61
Otras Cuentas por Cobrar		2,52
Cuentas por Cobrar Fiscales		1.042,08
Inventarios Proyectos	5	1.604.344,48
Gastos pagados por anticipado	6	21.272,32
		<u>1.737.577,01</u>
<b>Total Activo Corriente</b>		<u><b>1.808.152,39</b></u>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b>		
Propiedad, Planta y Equipos	7	44.780,16
(Menos): Depreciación Acumulada	7	(10.521,01)
<b>Total Equipos de Computación</b>		<u><b>34.259,15</b></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>1.842.411,54</b></u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Pablo Burbano de Lara Correa  
Representante Legal

  
Augusto Borja  
Contador  
RUC: 0200444594001

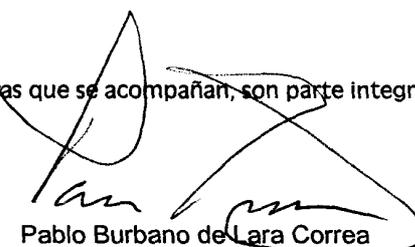
# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

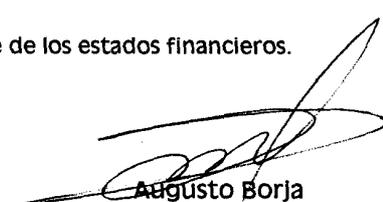
## Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Año Terminado al 31 de diciembre de 2003
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
Sobregiros Bancarios		3.632,57
Proveedores	8	14.440,82
Cuentas por Pagar	9	283.084,19
Cuentas por Pagar Accionistas y Relacionadas	10	1.170.908,27
Creditos Bancarios corto plazo	11	90.000,00
Intereses por pagar		3.120,00
Otras Cuentas por Pagar	12	9.703,91
Impuestos por pagar	13	5.123,01
Obligaciones IESS		-
		<u><b>1.580.012,77</b></u>
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u><b>1.580.012,77</b></u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><b>1.580.012,77</b></u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	14	6.642,60
Reserva de Capital		110.959,45
Aporte Futuras Capitalizaciones		180.000,00
Reserva Legal		15,32
Utilidades Acumuladas		3.338,31
Pérdidas Acumulados		(32.890,68)
Resultado del Ejercicio		(5.666,23)
<b>Total Patrimonio</b>		<u><b>262.398,77</b></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><b>1.842.411,54</b></u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Pablo Burbano de Lara Correa  
Representante Legal

  
Augusto Borja  
Contador

RUC: 0200444594001

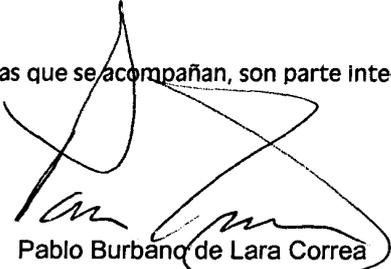
# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

## Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Año Terminado al 31 de diciembre de 2003
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Ventas Casa y Departamentos	15	80.000,00
Arriendos		5.000,00
Otros Ingresos	16	30.163,97
Costo de Ventas Inmuebles		<u>(83.880,36)</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>31.283,61</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
(Menos): Gastos Administrativos		(38.081,85)
(Menos): Gastos Financieros		-
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b><u>(6.798,24)</u></b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Más: Intereses ganados		358,88
Más: Otros Ingresos		1.027,73
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTO Y PARTICIPACIONES</b>		<b><u>(5.411,63)</u></b>
(Menos): Gastos no Operacionales		-
(Menos): Gastos no Deducibles		254,60
(Menos): Impuesto a la Renta		
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>(5.666,23)</u></b>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Pablo Burbano de Lara Correa  
Representante Legal

  
Augusto Borja  
Contador  
RUC: 0200444594001

# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

## Estado de Flujos de Efectivo

Año Terminado al  
31 de diciembre de  
2003

### Flujos de efectivo en actividades operativas

Utilidad del Ejercicio US \$ (5.666,23)

### Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

Depreciación 9.705,25

4.039,02

### Cambios en activos y pasivos operativos

Cuentas por Cobrar 60.448,91

Gastos Anticipados 51.800,08

Inventarios (623.710,19)

Proveedores 831.369,72

Otras Cuentas por Pagar (2.579,39)

Impuesto por Pagar

Efectivo neto usado por las actividades de operación 317.329,13

### Flujo de efectivo por las actividades de inversión

Adiciones Propiedad, Planta y Equipo (943,04)

Efectivo neto usado por las actividades de inversión (943,04)

### Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento

Creditos Bancarios (288.292,51)

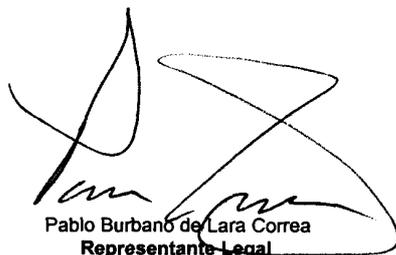
Sobregiros Bancarios 3.632,57

Efectivo neto usado por las actividades de Financiamiento (284.659,94)

Aumento neto en efectivo 35.765,17

Efectivo al inicio del año 34.810,21

Efectivo al final del año US \$ 70.575,38

  
Pablo Burbano de Lara Correa  
Representante Legal

  
Augusto Borja  
Contador  
RUC: 0200444594001

**INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.**

Estados de Cambios en el Patrimonio

(Expresado en dólares americanos)

Descripción		Capital Social	Reserva de Capital	Aportes Fut. Capitalización	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Pérdida del Ejercicio 2003	Pérdida del Ejercicio 2004	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2002	US \$	6.642,60	110.959,45	180.000,00	15,32	3.338,31	(32.890,68)			268.065,00
Pérdida del Ejercicio 2003		-	-	-	-	-		(5.666,23)		(5.666,23)
Saldos al 31 de diciembre de 2003	US\$	6.642,60	110.959,45	180.000,00	15,32	3.338,31	(32.890,68)	-5.666,23	0,00	262.398,77



Pablo Burbano de Lara Correa  
Representante Legal



Augusto Borja  
Contador  
RUC: 0200444594001

**INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2003**

**(Expresado en dólares americanos)**

**1. Identificación y Objeto de la Compañía**

**INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.** fue constituida mediante escritura pública del 9 de abril de 1985 ante el Doctor Rodrigo Salgado Valdez Notario Público Décimo Primero del Cantón Quito, con domicilio en la ciudad de Quito; cuyo objeto social es el estudio de diseños, planificación y construcción de proyectos de obras civiles, la compra - venta y administración de bienes raíces, la fiscalización e intervención de proyectos de obras civiles y en general está facultada a ejercer todas las actividades permitidas por las disposiciones legales.

**2. Principales Principios y/o Criterios Contables**

**2.1. Base de Presentación**

Las políticas de contabilidad aplicadas por la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

**2.2. Provisión Cuentas Incobrables**

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en un período, esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios.

**2.3. Propiedad, Mobiliario y equipo**

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, la propiedad, mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	Porcentaje	
	2003	2002
Equipo y Maquinaria	10%	10%
Muebles de Oficina	10%	10%
Equipo de Oficina	10%	10%
Equipo de Computación	33%	33%
Sistemas Contables	33%	33%
Adecuaciones e Instalaciones	33%	33%

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**2.4. Impuesto a la Renta**

La tarifa del impuesto a la renta que se encuentra vigente es del 25 % y 15% sobre las utilidades que reinvierta la Compañía.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25 % de la base imponible de cada año.

**2.5. Reconocimiento de los Ingresos y los Costos de Operación**

La compañía contabiliza sus ingresos conforme realiza las ventas de las casas terminadas y no sobre el método de avance de obra; estipulado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.15, que requiere que los ingresos se registren sobre el avance de obra reconociendo el ingreso en función de su correspondiente relación ingreso - costo dentro de los períodos contables en que se desarrolla el trabajo.

Los desembolsos incurridos para la ejecución de los contratos de construcción a precio fijo son reconocidos como costos en el estado de resultados de los períodos contables en que se ejecuta el respectivo trabajo.

**3. Caja y Bancos**

Se refiere a:

Detalle	2003
Caja Chica	US\$ 50.00
Fondo Rotativo	1,500.00
Bancos Locales	69,025.38
	<u>US\$ 70,575.38</u>

**4. Clientes**

Se refiere a varias cuentas por cobrar cuyos principales rubros se detallan a continuación:

Detalle	2003
Pablo Burbano De Lara Cervantes	US\$ 91,058.45
Pablo Burbano De Lara Correa	869.44
Corporación Metropolitana de Turismo	2,180.41
Anticipo comisiones	6,300.00
Otras menores	10,507.31
	<u>US\$ 110,915.61</u>

Las cuentas por cobrar a Pablo Burbano de Lara Cervantes se debe a una venta de activos fijos que la compañía realizó, de la cual no se cuenta con documentación soporte.

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**5. Inventario de proyectos**

Se refieren a varios valores originados por planillas presentadas de Avance de Obra y demás gastos originados en el proyecto Boston Gardens, el detalle es el siguiente:

Detalle	US \$	2003
Materiales		699,66
Herramientas		1.021,55
Adornos Casa Modelo		3.009,75
Casa Comunal		-
Terreno y Construcción		200.000,00
Construcción		910.670,84
Planificación		44.969,93
Honorarios Constructor		91.233,87
Valores de Impuestos y Tasas		22.469,73
Gestión de Ventas y Publicidad		56.772,78
Gerencia del Proyecto		34.272,00
Gastos Administrativos y Ventas del Proyecto		58.989,04
Acabados		33.376,91
Gastos Financieros		152.585,68
Trasferencia de Costo de Producción		-5.727,26
	US \$	<u>1.604.344,48</u>

**6. Gastos pagados por anticipado**

Se refiere en su mayoría a anticipos que se entregaron a proveedores varios :

Detalle	2003
ANTICIPOS PROYECTO BOSTON GARDENS	US \$ 20,400.13
ANTICIPOS PROYECTO LA ESPERANZA	872.19
	US \$ <u>21,272.32</u>

**7. Propiedad, Mobiliario y Equipo**

Los movimientos son como sigue:

Descripción	Adiciones		
	2.002		2.003
Equipos de oficina	US \$ 5.200,00	69,44	5.269,44
Muebles y Enseres	17.105,04		17.105,04
Equipos de computación	9.515,80		9.515,80
Sistema Contable	3.472,00	873,60	4.345,60
Adecuaciones varias	4.142,60		4.142,60
Instalaciones varias	4.401,68		4.401,68
	US \$ <u>43.837,12</u>	<u>943,04</u>	<u>44.780,16</u>
Depreciación acumulada	(815,76)	(9.705,25)	(10.521,01)

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**8. Proveedores**

Se refieren a deudas por compra de materiales de construcción y servicios que la compañía ha adquirido que se encuentran pendientes de pago de acuerdo a los plazos convenidos con cada uno de los proveedores.

**9. Cuentas por pagar**

Se refieren a los anticipos que la empresa recibió de los clientes del proyecto Boston Gardens y a un fondo de garantía que la compañía entregó al ingeniero constructor del proyecto. El detalle es el siguiente:

Detalle	2003
Sayda Jaramillo Aguirre	US \$ 71,000.02
Santiago Burbano de Lara García	24,835.58
Laura Isabel Zurita	23,021.16
Ligia de Guerrero	15,602.98
María Victoria Donoso Calvo	80,000.00
Fausto Reyes Fernández	15,000.00
Doris Mier De La Rosa	25,010.64
Martha Angelio Droira Lizano	10,923.85
Cinthy Triviño	7,689.96
FONDO DE GARANTIA GERENPRO	10,000.00
	US \$ <u>283,084.19</u>

**10. Cuentas por pagar Accionistas y Relacionadas**

Se refieren a los valores que los promotores del proyecto y socios, entregaron para su construcción así:

Detalle	2003
BNC Capitals	US \$ 294,000.00
Gerentro	25,000.00
Ing. Hernán Correa	65,000.00
Inmobiliaria Santa Anita	17,765.75
Intereses préstamo BNC Capitals	15,069.97
Intereses préstamos terceros	13,151.51
María del Carmen Burbano	14,698.04
Pablo Burbano de Lara Cervantes	241,858.50
Pablo Burbano de Lara Correa	438,864.50
Urbanizadora Pirineos	45,500.00
	US \$ <u>1,170,908.27</u>

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**11. Créditos bancarios corto plazo**

Corresponde a un crédito del Banco del Pichincha cuyo vencimiento es el 01 de abril del 2004 a una tasa de interés del 16% anual, el cual fue otorgado al señor Pablo Burbano de Lara Correa y este a través de un contrato de préstamo, entregó los fondos a la compañía.

**12. Otras cuentas por pagar**

Corresponden a obligaciones varias de menor cuantía que se mantienen con ciertos proveedores de servicios tales como: cuotas de condominio, abogados entre otros.

**13. Impuestos por pagar**

Las obligaciones tributarias pendientes de pago al 31 de diciembre del 2003 son las siguientes:

Detalle	2003
Ret. Fte. 5% honorarios pers. nat.	US \$ 961.24
Ret. Fte. 1% honorarios sociedades	124.45
Ret. Fte. 5% arriend. bienes pers. natur	95.00
Ret. Fte. 1% arren. bienes sociedades	16.63
Ret. Fte. 1% compra bienes y servicios	443.92
Ret. Fte. 8% arriend. bien. pers. natur.	164.43
Ret. Fte. 8% transporte	11.20
Ret.Fte. 8% honor.prof.per.natur.	528.94
REt. IVA 30% compras	724.32
Ret. IVA 100% honorarios prof. per. nat.	1,470.87
Ret. IVA 100% Liq. Compras y serv.	354.01
Ret. IVA 100% Arriendo Bien. Pers. Natur	228.00
<b>US \$</b>	<b><u>5,123.01</u></b>

**14. Capital Social**

La Compañía fue constituida con un capital de S/. 4'180.000.00, mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito el 9 de abril de 1985, e inscrita en el registro de Patente Municipal 25 de abril de 1985.

Mediante aumento de capital, la compañía llegó al monto de S/.166'065.000,00, el mismo que se realizó mediante escritura pública el 17 de diciembre de 1992.

No se ha elaborado la escritura de dolarización del capital social.

**15. Ingresos por Ventas**

Corresponde a la venta de una casa en US\$ 80.000.00 a la señora María Victoria Donoso Calvo en el mes de diciembre del 2003.

**16. Otros Ingresos**

Corresponde a ingresos por reposición de gastos de terceros.