

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de:  
**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**

He auditado los balances generales adjuntos de **COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A., - CIDSA** al 31 de diciembre de 2003, los correspondientes estados de pérdidas y ganancias; el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de cambios en la posición financiera por el año terminado en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en mi auditoría.

Mi examen fue ejecutada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas importantes 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 las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A.,- CIDSA** al 31 de diciembre de 2003, los resultados de sus operaciones y los cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

En el período examinado de 2003, según la Nota No.7 a los estados financieros, la Empresa ha dado cumplimiento de sus obligaciones tributarias como agente de retención y de percepción.

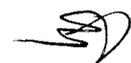


**CESAR ROMERO**  
Auditor Externo  
SC-RNAE 234  
RN CPA 6713  
Quito - Ecuador

28 de Abril del 2003

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**  
**Al 31 de Diciembre de 2002 y 2003**  
**US Dólares**

NOTAS	2002		2003		AUMENTOS (DISMINUCIONES)
	IMPORTE	%	IMPORTE	%	
<b>ACTIVOS</b>					
<b>CORRIENTE:</b>					
Caja	267	0,02	4.216	0,22	3.949
Clientes	256.248	14,44	288.048	15,08	31.799
Provisión Incobrable	(4.795)	(0,27)	(4.795)	(0,25)	0
Inventarios	1.457.588	82,12	1.554.341	81,36	96.753
Crédito Tributario	16.930	0,95	22.865	1,20	5.934
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.726.239</b>	<b>97,25</b>	<b>1.864.674</b>	<b>97,61</b>	<b>138.436</b>
<b>FIJO:</b>					
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:</b>					
Propiedades e Inmuebles	108.498	6,11	108.498	5,68	0
Muebles y Enseres	54.780	3,09	54.780	2,87	0
Vehículos	11.307	0,64	11.307	0,59	0
Equipo de Computación	735	0,04	920	0,05	185
Depreciación Acumulada	(160.358)	(9,03)	(163.603)	(8,56)	(3.245)
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>14.961</b>	<b>0,84</b>	<b>11.901</b>	<b>0,62</b>	<b>(3.060)</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>					
Valor Mobiliarios	33.799	1,90	33.799	1,77	0
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.774.999</b>	<b>100,00</b>	<b>1.910.375</b>	<b>100,00</b>	<b>135.376</b>



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**  
**Al 31 de Diciembre de 2002 y 2003**  
**US Dólares**

	NOTAS	2002		2003		AUMENTOS (DISMINUCIONES)
		IMPORTE	%	IMPORTE	%	
<b>PASIVOS</b>						
<b>A CORTO PLAZO:</b>						
Acreeedores		1.068.373	60,19	1.262.521	66,09	194.148
Obligaciones con la Adm. Tributaria		3.017	0,17	7.102	0,37	4.085
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO:</b>		<b>1.071.390</b>	<b>60,36</b>	<b>1.269.623</b>	<b>66,46</b>	<b>198.233</b>
<b>PATRIMONIO:</b>						
Capital	4	12.000	0,68	12.000	0,63	0
Reservas	5	93.627	5,27	95.351	4,99	1.723
Reservas de Capital		595.111	33,53	595.111	31,15	0
Utilidades o (Pérdidas) del Ejercicio		2.871	0,16	(61.710)	(3,23)	(64.580)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>703.609</b>	<b>39,64</b>	<b>640.752</b>	<b>33,54</b>	<b>(62.857)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:</b>		<b>1.774.999</b>	<b>100,00</b>	<b>1.910.375</b>	<b>100,00</b>	<b>135.376</b>



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

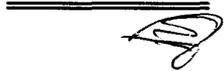
**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
 Del 1 de Enero al Al 31 de Diciembre de 2002 y 2003  
 US Dólares

	<b>2 0 0 2</b>		<b>2 0 0 3</b>		<b>AUMENTOS (DISMINUCIONES)</b>
	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	
VENTAS	<b>2.897.133</b>	<b>100,00</b>	<b>2.813.879</b>	<b>100,00</b>	<b>(83.254)</b>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>					
COSTO DE VENTAS					
Inventario Inicial	1.315.509	45,41	1.457.587	51,80	<b>142.078</b>
Compras	2.601.410	89,79	2.483.338	88,25	<b>(118.072)</b>
Inventario Final	(1.457.588)	(50,31)	(1.554.341)	(55,24)	<b>(96.753)</b>
TOTAL COSTO DE VENTAS	<b>2.459.331</b>	<b>84,89</b>	<b>2.386.584</b>	<b>84,81</b>	<b>(72.747)</b>
UTILIDAD BRUTA	<b>437.802</b>	<b>15,11</b>	<b>427.296</b>	<b>15,19</b>	<b>(10.507)</b>
(-) GASTOS GENERALES	456.337	15,75	517.213	18,38	<b>60.876</b>
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	<b>(18.535)</b>	<b>(0,64)</b>	<b>(89.918)</b>	<b>(3,20)</b>	<b>(71.382)</b>
OTROS INGRESOS:					
Ingresos por Arrendamiento	21.406	0,74	28.209	1,00	6.803
UTILIDAD NETA:	<b>2.871</b>	<b>0,10</b>	<b>(61.709)</b>	<b>1,00</b>	<b>(64.579)</b>
15% Trabajadores	431	0,01	0	0,00	(431)
(-) Impuesto a la Renta	610	0,02	0	0,00	(610)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA:	<b>1.830</b>	<b>0,06</b>	<b>(61.709)</b>	<b>1,00</b>	<b>(63.539)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**  
**Al 31 de Diciembre de 2003**  
**En US Dólares**

<b>PATRIMONIO INICIAL.-</b>		
Capital	12.000	
Reservas	93.627	
Reservas de Capital	595.111	
Utilidad del Ejercicio	2.871	703.609
	<hr/>	
<b>UTILIDAD POR APLICAR</b>		
Utilidades o (Pérdidas) del Ejercicio	(61.710)	
Utilidad o (Pérdidas) Ejercicios Anteriores	(2.871)	
Reservas	1.723	(62.857)
	<hr/>	<hr/>
		640.752



Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA POSICION FINANIERA**  
**Al 31 de Diciembre de 2003**  
**En US Dólares**

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO.-

Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(61.710)	
Incremento Depreciación Acumulada	3.245	
Incremento Reservas	1.723	(56.741)

USOS DE CAPITAL DE TRABAJO.-

Distribución de Utilidades Ejercicios Anteriores:	2.871	
Incremento del Activo Fijo	185	3.056

VARIAION EN EL CAPITAL DE TRABAJO: (59.797)

CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO: 654.848

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO: 595.051



Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. - CIDSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2003**  
**US Dólares**

**1. PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD.-**

**1.1 Constitución y Objetivo Social**

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A., - CIDSA es una Compañía constituida legalmente mediante escritura pública de 6 de junio de 1991; escritura pública de reactivación, prórroga de plazo y reformas de estatutos sociales, celebrada el 8 de octubre de 1982; y, escritura de aumentos de capital social y reforma de estatutos sociales, de 29 de junio de 1922 su objetivo social principal es el ejercicio de la actividad comercial en general y para la consecución de sus objetivos, la Compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos que tenga relación con su objetivo social.

**1.2 Bases de Presentación**

La Empresa registra sus operaciones de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las Normas Internacionales de Contabilidad, NIC y Disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, Código Civil y de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, cuya ejecución y cumplimiento es controlado por la Superintendencia de Compañías.

**1.3 Bases de Presentación**

Los estados financieros de la Compañía se preparan en US Dólares americanos y en base a los precios históricos vigentes a las fechas en que ocurrieron las transacciones, los ajustes por corrección monetaria, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Reformativa de la Ley de Régimen Tributario Interno. Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad aceptados en el Ecuador, estos requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice cierto supuestos para determinar la valuación de algunas de la partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final la administración de la empresa considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**1.4 Valuación de Inventarios**

Los inventarios están valorados al costo promedio, el cual es más bajo que el valor del mercado. El promedio establecido no excede el valor de reposición corriente.

**1.5 Activos Fijos**

Las propiedades y equipos con que cuenta la Compañía para el cumplimiento de sus objetivos, están registrados con el costo de adquisición. Los reemplazos, reparaciones y mantenimiento que no tienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurrir. La depreciación del costo de adquisición y de sus revalorizaciones ha sido calculada usando el método de línea recta, de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años	Porcentaje
Edificios	20	5.00%
Muebles y enseres	10	10.00%
Vehículos	5	20.00%

Los activos fijos se encuentran protegidos contra todo riesgo a través de pólizas de seguro, que para el efecto, la Compañía tiene contratadas; en el presente periodo el gasto seguro es por un valor de US \$6.025,96. 

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2003**  
**US Dólares**

**2. CLIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2003, la Compañía dispone en estas cuentas de estos saldos:

	<b>2 0 0 2</b>	<b>2 0 0 3</b>
Cientes	256.248	288.048
Provisión Incobrables	-4.795	-4.795
	251.453	283.253

**PROVISIONES PARA INCOBRABLES:**

Las reservas provisionadas para cuentas incobrables al 31 de diciembre de 2003 es de US \$ 4,795,00 valor este que no es superior al 10% del saldo de la cuenta clientes, en el presente ejercicio no se ha realizado la la provisión por cuentas malas.

**3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Las diferentes cuentas de activos fijos muestran la siguiente clasificación al 31 de diciembre de 2002 y 2003.

	<b>2 0 0 2</b>	<b>Incrementos</b>	<b>2 0 0 3</b>
Propiedades e Inmuebles	108.497		108.497
Muebles y Enseres	54.780		54.780
Equipo Computación	735	185	920
Vehiculos	11.307		11.307
	175.319	185	175.504
Depre. Acumu. Activos Fijos	-160.358	-3.245	-163.603
	14.961	-3.060	11.901

**4. PATRIMONIO**

Las cuentas que conforma el Patrimonio, ha evolucionado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2003, de la siguiente manera:

	<b>2 0 0 2 Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>2 0 0 3</b>
Capital	12.000		12.000
Fondos de Reserva	93.627	1.723	95.351
Reserva de capital	595.111		595.111
Utilidad Ejercicio	2.871	-64.580	-61.710
	703.609	-64.580	640.752

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. - CIDSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2003**  
**US Dólares**

**5. CAPITAL SOCIAL**

El Capital Social de la Compañía al 31 de diciembre de 2003, es de US \$ 12,000,00 y se compone de 300,000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 0,04 cada una, según escritura pública de aumento de capital y reforma de estatutos celebrada el 29 de junio de 1992, y aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. ADM - 92255.

**6. JUBILACIÓN PATRONAL**

La jubilación patronal es una obligación cuya estructura que la norma y reglamenta, consta en los Artículos Nos. 219, 220, 221, 222 y 223 del Código del Trabajo vigente.

Al 31 de diciembre de 2003, la compañía no ha efectuado provisiones por este concepto.

**7. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

A más de las obligaciones que implican a la Compañía como agente de retención de impuestos sobre pagos realizados a terceros, también está sujeta a la Ley de Régimen Tributario Interno como agente de percepción. En el periodo examinado de 2003, la Empresa ha dado cumplimiento a todas sus obligaciones tributarias.

  
\*\*\*\*\*