Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. -MAVISA
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **MATERIALES DE VIVIENDAS S.A.- MAVISA** al 31 de Diciembre de 2002 y los estados conexos de resultados, flujos de efectivo, y evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.

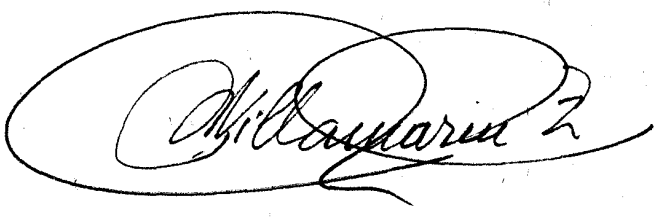
2. Excepto lo manifestado en el siguiente párrafo, nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

3. Al 31 de Diciembre del 2002, la compañía registraba como Inventario la suma de US$ **292.624.39**, cifra que a la fecha de efectuar esta auditoria no fue posible realizar su verificación física. **(NOTA C)**

4. **CUENTAS POR COBRAR- Clientes.-** Al 31 de Diciembre del 2002, registra por este rubro la suma de US **$ 403.480.99**; Sobre la cual a la fecha de nuestro examen no se pudo efectuar la confirmación de saldos correspondiente. **(NOTA B)**

En mi opinión, excepto lo manifestado en el párrafo tres, y cuatro los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MAVISA S.A.** al 31 de diciembre de 2002 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SRNAE - 2 No. 298

Guayaquil, 08 Junio del 2004

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

ACTIVO		EXPRESADO EN DOLARES
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA-BANCO		729.53
INVERSIONES		3.247.69
CUENTAS POR COBRAR	A	405.011.46
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	B	78.111.52
ANTICIPO A PROVEEDORES		24.800.00
INVENTARIO	C	292.624.39
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**804.524.59**
ACTIVOS NO CORRIENTE		
PROPIEDAD Y EQUIPOS	D	581.244.97
IMPUESTOS ANTICIPADOS	E	17.840.24
FONDO DE GARANTIA-OTROS		30.000.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**629.085.21**
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO		**US $ 1.433.609.80**

Ciudadela Alborada Etapa XII Manzana 24 Villa 18
Teléfono: 224-5732 Metro: 256-3500 Pin: 40289

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

		EXPRESADO EN DOLARES
PASIVO CORRIENTE		
SOBREGIRO BANCARIO		23.337.60
OBLIGACIONES BANCARIAS		3.013.86
PROVEEDORES	F	372.860.04
IMPUESTOS POR PAGAR	G	33.107.50
CUENTAS POR PAGAR	H	39.440.36
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**471.759.36**
PASIVO LARGO PLAZO		
OBLIGACIÓN BANCARIA	I	100.263.09
OTROS ACREEDORES	J	325.256.35
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		**425.519.44**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	K	
CAPITAL SOCIAL (500.000 ACCIONES DE $ 0.04)		20.000.00
APORTE DE CAPITAL		233.558.23
RESERVAS		7.953.37
RESERVA DE CAPITAL		272.020.10
RESULTADO EJERCICIO 2002		2.799.30
TOTAL PATRIMONIO		**536.331.00**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		**US $ 1.433.609.80**

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

		EXPRESADO EN DOLARES	%
VENTAS NETAS		774.363.81	100
(COSTO DE VENTAS)		< 752.991.55 >	< 97.24 >
UTILIDAD BRUTA		**21.372.26**	**2.76**
GASTOS DE OPERACION			
ADMINISTRACIÓN		< 68.341.88 >	< 8.82 >
PERDIDA EN OPERACION		**< 46.969.62 >**	
OTROS GASTOS / INGRESOS			
GASTOS FINANCIEROS		< 34.530.72 >	< 4.45 >
OTROS INGRESOS		85.891.38	
UTIL. ANTES PARTIC. E IMPTOS.		**4.391.04**	
(-) 15% PARTIC. TRABAJADORES	< 658.65 >		
(-) 25% PROV. IMPTO. A LA RENTA	< 933.09 >	< 1591.74 >	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**2.799.30**	**0.36**

Ciudadela Alborada Etapa XII Manzana 24 Villa 18
Teléfono: 224-5732 Metro: 256-3500 Pin: 40289

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala

AUDITOR INDEPENDIENTE

MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en dólares)

AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	**1.305.28**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de la actividad	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	**729.53**

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(EXPRESADO EN DOLARES)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES SOCIOS	RESERVAS	RESERVA CAPITAL	RESULT. ANTERIOR	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31-12-2001	20.000.00	142.391.59	6.230.99	272.020.10	--	3.204.03	**443.846.71**
TRANSFERENCIAS			1.722.38			< 3204.03 >	**< 1.481.65 >**
APORTES SOCIOS		91.166.64					**91.166.64**
RESULTADOS						2.799.30	2.799.30
SALDO AL 31-12-2002	**20.000.00**	**233.558.23**	**7.953.37**	**272.020.10**	--	**2.799.30**	**536.331.00**

Ciudadela Alborada Etapa XII Manzana 24 Villa 18
Teléfono: 224-5732 Metro: 256-3500 Pin: 40289

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA. La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 11 de Julio de 1980, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de Septiembre de 1980 con un capital soial de s/ 500.000 (US $ 20.00) a la fecha luego de reformas al estatuto cuenta con un Capital de US $ 20.000.00 dividido en quinientos mil acciones ordinarias y nominativas de (US$ 0.04), la compañía tiene por objeto principal dedicarse a la fabricación de materiales de construcción de elementos y materiales prefabricados, y a toda clase de actos relacionados con su objeto.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :- La compañía mantiene sus registros contables en (US $) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) , las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan . Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a la presentación de los estados financieros , estados de flujo de efectivo, contabilización de Inventarios, Activos Fijos, contingencias, y eventos que ocurren después de la fecha del Balance General, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas . Para aquellas situaciones especificas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) se siguen las políticas o practicas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador.

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Normas o practicas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador, requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de Activos y Pasivos, y revelación de Contingentes a la fecha de los estados financieros . Los resultados actuales podrían diferir de la actual evaluación de la administración y tales diferencias podrían ser materiales.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición efectuadas de acuerdo a disposiciones legales. En este periodo se han presentado cambios significativos como resultado de la reclasificación de sus cuentas dentro de este rubro los mismos que en cumplimiento de su vida útil en este periodo inciden en su presentación. **(NOTA D)**

La depreciación de la propiedad y equipo se la venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos relacionados. **(NOTA D)**

COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha especifica de vencimiento ni generan ningún tipo de interés y aunque no media un contrato escrito, las cuentas con que se manejan no serán exigibles sino en la medida que lo permitan las disponibilidades de cada compañía. La clasificación de las cuentas de los accionistas y compañías relacionadas entre corriente y Largo Plazo corresponde a la estimación del flujo de la compañía. **(NOTA B)**

RENTABILIDAD.-

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía presenta una Utilidad d Neta de **2.799.30** deducidos la participación de trabajadores y provisión de Impuesto a la Renta en este periodo los costos de la empresa alcanza a cubrir el 97.24 % de sus Ingresos porcentaje bastante alto de la cual la administración deberá analizar sus costos a fin de que sus utilidades sean mayores los Gastos Administrativos llegaron al 8.82 % en relación con las ventas realizadas en este periodo las ventas de la compañía se disminuyeron en un 62 % en relación con el año anterior sienmbargo su situación de liquidez es aceptable en el presente ejercicio su mayor volumen de endeudamiento se encuentra a largo Plazo

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía en sus registros no cuenta con personal que supere como tiempo de permanencia por mas de 10 años ante esta circunstancia no ha considerado necesario efectuar los cálculos actuariales correspondientes por este concepto.

PROVISIONES CUENTAS INCOBRABLES-

La compañía en este periodo no ha efectuado provisión de cuentas incobrables, no obstante este rubro es uno de los mayor volumen en el balance, por lo que se recomienda en el futuro establecer una provisión por este concepto.

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2002, por sus actividades registra como cuenta por cobrar lo siguiente:

	EXPRESADO EN DOLARES
CLIENTES (1)	403.480.99
EMPLEADOS	1.530,47
	US $ 405.011.46

(1) CLIENTES

CODALIM S.A.	56.326.79
ETINAR	128.259.50
HIDALGO & HIDALGO	55.906.74
INMOB. SALIPACI S.A.	48.150.89
PROPREDIOS	15.442.22
TRACTORINSA	24.485.81
CONSORCIO EQUITESA	8.378.24
CONSORCIO OHL SEMAINCA	8.865.00
VARIOS	57.665,80
	403.480.99

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

B) COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre de 2002, este grupo se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
PROPREDIOS S.A.	56.067.44
ECONANSA S.A.	200.02
ARMOSOL CIA. LTDA.	3.666.93
C.O.A.	7.705.25
U.R.C.E.C.A.	10.471.88
	US $ 78.111.52

C) INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 2002, Los inventarios se presenta de la siguiente manera

EXISTENCIA- BODEGA	
CEMENTO	19.879.00
ALAMBRE	49.421.20
HIERRO	46.785.05
HORMIGÓN PREMEZCLADO	20.541.90
PIEDRA	14.121.23
ARENA	9.291.93
OTROS	10.833.19
	170.873.50

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

PRODUCTOS TERMINADOS	
BLOQUES	23.278.14
PILARES Y PILOTES	20.282.03
VIGAS	43.643.79
OTROS	34.546.93
	121.750.89

TOTAL INVENTARIOS	**292.624.39**

D) **PROPIEDADES - EQUIPOS**

Al 31 de Diciembre del 2002, las propiedades de la empresa se presentan de la siguiente manera :

COSTO	SALDO A DICBR-2002	INCRE-DISMINUC	SALDO A DICBR-2003
TERRENOS		266.336.34	266.336.34
EQUIPO - PLANTA	90.974.43	< 26.009.18>	64.965.25
MAQUINARIAS - EQUIPOS	119.381.61	<11.703.10	107.678.51
EQUIPOS - OFICINA	1.481.69	730.59	2.212.28
VEHÍCULOS	10.426.17	2.214.00	12.640.17
MUEBLES - ENSERES	850.96	=	850.96
INSTALACIONES	620.434.11	< 229.645.91 >	390.788.20
	843.548.97	**1.922.74**	**845.471.71**

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

DEPREC- ACUMULADA	SALDO A DICBR-2002	INCRE- DISMINUC	SALDO A DICBR-2003
EQUIPO - PLANTA	14.329.06	< 1.629.58 >	12.699.48
MAQUINARIAS - EQUIPOS	61.423.78	3.930.97	65.354.75
EQUIPOS - OFICINA	242.39	294.11	536.50
VEHÍCULOS	5.872.42	1.011.94	6.884.36
MUEBLES - ENSERES	438.88	45.79	484.67
INSTALACIONES	149.809.07	28.457.91	178.266.98
	232.115.60	**32.111.14**	**264.226.74**

SALDO NETO	**611.433.37**	**30.188.40**	**581.244.97**

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS	%
MUEBLES - ENSERES	10	10
VEHÍCULOS	5	20
MAQUINARIAS- EQUIPOS	10	10
INSTALACIONES	10	10

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

E) **IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre del 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
RETENCIONES EN LA FUENTE	**US $ 17.840.24**

F) **PROVEEDORES**

Al 31 de Diciembre del 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
CONSORCIO EQUITESA	202.913.93
INMOBILIARIA SALIPACCI (*)	69.930.00
WILSON SAMANIEGO	15.255.64
CONSULTORA ANDINA CIA. LTDA.(*)	13.320.00
DISTRIBUIDORA SAN EDUARDO	10.087.83
HIDALGO & HIDALGO S.A.	8.237.16
COOP. CAMARA DE LA CONSTRUCCION	8.570.38
CONCRETESA	6.361.16
OTROS	38.183.94
	US $ 372.860.04

(*) Compañías Relacionadas

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

G) IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera

	EXPRESADO EN DOLARES
RETENCIONES 1 %	3.632.99
RETENCIONES 5 %	880.81
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	19.164.64
RETENCIONES- I.V.A.	4.974.23
IMPUESTO POR PAGAR	3.521.74
IMPUESTO A LA RENTA - 2002	933.09
	US $ 33.107.50

H) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera

BENEFICIOS SOCIALES	23.907.03
C.O.A. (*)	5.000.00
PROPREDIOS (*)	2.783.22
EMPLEADOS	6.876.70
VARIOS	873.41
	US $ 39.440.36

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

I.) OBLIGACIÓN BANCARIA- LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2002, este grupo presenta de la siguiente manera.

	VENCIMIENTO	TOTAL
TUNGURAHUA (*)	Septb.11-2004	11.954.58
FILANBANCO (*)	Jun-23-2003	4.063.39
PACIFICO	Ene-26-2011	84.245.12
		US $ 100.263.09

(*) Entidades bancarias en poder de las autoridades gubernamentales (A.G.D.) Agencia de Garantía de Depósitos En proceso de liquidación.

PACIFICO.- A la fecha estas obligaciones se encuentran reprogramadas a 3.240 dias , de la cual según tabla de amortización gradual el monto del crédito otorgado a la empresa asciende a la suma de US $ 139.613.76

J) OTROS ACREEDORES

Al 31 de Diciembre del 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
JOSE ACOSTA GALLO	79.450.00
ANTICIPO CLIENTES	245.806.35
	US $ 325.256.35

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

K) PATRIMONIO

El Capital social de **MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA,** se Presenta de la siguiente manera :

ACCIONISTAS	VALOR	%
.PROPREDIOS S.A.	9.979.96	49.90
JULIO VELASCO PLAZA	40.16	0.23
DENIA ZÚÑIGA DE PEZO	4.989.96	24.95
DENIA PEZO ZUÑIGA	1247.48	6.23
FELIPE PEZO ZUÑIGA	1.247.48	6.23
RAFAEL PEZO ZUÑIGA	1.247.48	6.23
LUCIA PEZO ZUÑIGA	1.247.48	6.23
	$ 20.000.00	**100**

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	EXPRESADO EN DOLARES
APORTE CAPITAL	233.558.23
RESERVA- LEGAL	279.42
RESERVA FACULTATIVA	7.673.95
RESERVA DE CAPITAL	272.020.10
RESULTADO DEL EJERCICIO 2002	2.799.30
	516.331.00

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

VENTAS.-

Las ventas para el presente periodo se encontraron distribuidas de la siguiente manera:

VIGAS	357.661.13
BLOQUES	67.313.16
POSTES	31.763.44
LOSETAS Y DUCTOS	29.102.32
VIGUETAS	50.557.68
COLUMNAS	33.100.00
PEGAROC Y ENLUCIT	18.226.80
BOVEDAS	35.100.00
LETREROS	47.360.00
CAJAS- DOMICILIARIAS	38.848.00
CAMARA- REGISTROS	41.891.36
OTROS	23.439.92
	774,363.81

ASPECTOS FISCALES - TRIBUTARIOS

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre del 2002 ha cumplido sus aportes al IESS, así como ha presentado sus declaraciones Impuesto a la Renta por el ejercicio 2002, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente. De igual manera se encuentra al DIA con la contribución a la Superintendencia de Compañías. Ha presentado y pagado el Impuesto del 1.5 por mil a la Ilustre Municipalidad de Duran

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289

Según informa la administración de la empresa, la compañía ha sido sujeto de fiscalización por parte del Ministerio de Finanzas por lo siguiente :

FECHA DE ACTA	ACTA.	DOCUMENTO	CONCEPTO	PERIODO
Nov.19/1992	12-03-2260	6644	Revisión de Ingresos	1990-1991
Nov.18/1992	12-03-2677	D-56039	Impuestos Indirectos	1990-1991
Nov.18/1992	12-03-2676	D-56038	Impuestos Indirectos	1989
Nov.18/1992	12-03-5682	F-47281	Impto.Personas Jurídicas	1991

Ciudadela. Alborada Etapa XII Manzana.24 V.18
Teléfono: 224 - 5732 Metro: 563500 Pin: 40289