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 2003 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.

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

3. Al 31 de Diciembre del 2003, la compañía registraba como Inventario la suma de US$, 224.772.80 cifra que a la fecha de efectuar esta auditoria no fue posible realizar su verificación física. **(NOTA D)**

4. Al 31 de Diciembre del 2003, las Compañías Relacionadas registraban en el Activo la suma de US $ 338.390.35 y en el Pasivo US $ 168.295.63. monto que a la fecha de esta auditoria no fue posible determinar las transacciones realizadas conforme lo señala Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad- NEC 6.

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 2003 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. La auditoria practicada por el suscrito fue dada mediante contrato celebrado el 22 de Julio del 2004.

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

Guayaquil, 14 Septiembre del 2004

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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

ACTIVO		EXPRESADO EN DOLARES
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA-BANCO	A	3.951.09
INVERSIONES		3.247.69
CUENTAS POR COBRAR	B	92.824.11
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	C	338.390.35
INVENTARIO	D	224.772.80
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**663.186.04**
ACTIVOS NO CORRIENTE		
PROPIEDAD Y EQUIPOS	E	590.110.06
IMPUESTOS ANTICIPADOS	F	51.525.88
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**641.635.94**
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO		**US $ 1.304.821.98**

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		
OBLIGACIONES BANCARIAS	G	9.644.66
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	H	168.295.63
CUENTAS POR PAGAR	I	123.899.93
PROVEEDORES	J	273.087.49
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**574.927.71**
PASIVO LARGO PLAZO		
OBLIGACIÓN BANCARIA	G	78.740.92
OTROS ACREEDORES	K	68.450.00
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		**147.190.92**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	L	
CAPITAL SOCIAL (500.000 ACCIONES DE $ 0.04)		20.000.00
APORTE DE CAPITAL		223.585.57
RESERVAS		10.752.65
RESERVA DE CAPITAL		272.020.10
RESULTADO EJERCICIO 2003		56.345.03
TOTAL PATRIMONIO		**582.703.35**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		**US $ 1.304.821.98**

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 RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

		EXPRESADO EN DOLARES	%
VENTAS NETAS		2.515.855.38	100
(COSTO DE VENTAS)		<2.274.730.77>	
UTILIDAD BRUTA		**241.124.61**	**9.58**
GASTOS DE OPERACION			
ADMINISTRACIÓN	< 100.923.13>		
FINANCIEROS	<55.117.24>	**<156.040.37>**	
UTILIDAD EN OPERACION		**85.084.24**	
OTROS GASTOS / INGRESOS			
OTROS INGRESOS		3.300.11	
UTIL. ANTES PARTIC. E IMPTOS.		**88.384.35**	
(-) 15% PARTIC. TRABAJADORES	< 13.257.65>		
(-) 25% PROV. IMPTO. A LA RENTA	<18.781.67>	<32.039.32>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**56.345.03**	

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

MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresado en dólares)

AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de la actividad	**729.53**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	**3.951.09**

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

SALDO AL 31·

TRANSFEREN

RESERVAS

RESULTADOS

SALDO AL 31·

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

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 E)**

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 E)**

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 C- H)**

RENTABILIDAD.-

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía presenta una Utilidad d Neta de 56.345.03 deducidos la participación de trabajadores y provisión de Impuesto a la Renta en este periodo los costos de la empresa alcanza a cubrir el 90.42 % 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 Operacionales llegaron al 6.20 % en relación con las ventas realizadas en este periodo las ventas de la compañía se incrementaron en 1.689.244.22 en relación con el año anterior lo que demuestra la empresa presenta una rentabilidad aceptable

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

JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía de lo que hemos podido establecer que la empresa 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 registra una cartera vencida que alcanza el 34 % de su cartera de clientes y registra una provisión efectuada de US $ 7.970.34

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) CAJA- BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2003, las disponibilidades de la empresa se presentan de la siguiente manera :

	CTA. #	EXPRESADO EN DOLARES
CAJA		865.02
BANCOS		
TERRITORIAL	201018892	11.92
PACIFICO	2181886	3,074.15
		3.086.07
TOTAL CAJA BANCOS		**US $ 3.951.09**

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

B) **CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre del 2003, por sus actividades registra como cuenta por cobrar lo siguiente:

	EXPRESADO EN DOLARES
CLIENTES - VIGENTES	55.235.97
CLIENTES- VENCIDOS	17.970.34
ANTICIPO- PROVEEDORES	11.004.50
ACCIONISTAS	9.310.24
CHEQUES PROTESTADOS	3.500.00
VARIOS	3.773.40
	US $ 100.794.45
PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	<7.970.34>
	US $ 92.824.11

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

C) **COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre de 2003, este grupo se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
PROPREDIOS S.A.	180.228.48
ARMOSOL	21.995.36
SERCOMGRAF	34.635.16
SALIPACCI	19.428.21
C.O.A.	4.528.43
CODALIM S.A.	77.574.71
	US $ 338.390.35

D) **INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre de 2003, Los inventarios se presenta de la siguiente manera

PRODUCTOS TERMINADOS	EXPRESADO EN DOLARES
POSTES	14.621.55
BLOQUES	14.792.76
VIGAS	46.887.86
COLUMNAS	9.056.63
LOSETAS Y DUCTOS	8.995.51
OTROS	28.223.06
	122.577.37

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

MATERIAS PRIMAS	
HORMIGÓN PREMEZCLADO	20.755.21
ALAMBRE PRESFUERZO	21.219.47
PIEDRAS	18.777.46
CEMENTO	6.312.20
HIERRO	23.251.20
OTROS	11.879.89
	102.195.43

TOTAL INVENTARIOS	**224.772.80**

E) **PROPIEDADES - EQUIPOS**

Al 31 de Diciembre del 2003, 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	< 226.028.38 >	40.307.96
EQUIPO - PLANTA	64.965.25	23.053.41	88.018.66
MAQUINARIAS - EQUIPOS	107.678.51		107.678.51
EQUIPOS - OFICINA	2.212.28	809.00	3.021.28
VEHÍCULOS	12.640.17	805.33	13.445.50
MUEBLES - ENSERES	850.96	514.80	1.365.76
INSTALACIONES	390.788.20	300.440.23	691.228.43
	845.471.71	**99.594.39**	**945.066.10**

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	12.699.48	6.543.21	19.242.69
MAQUINARIAS - EQUIPOS	65.354.75	11.218.85	76.573.60
EQUIPOS - OFICINA	536.50	380.01	916.51
VEHÍCULOS	6.884.36	1.941.04	8.825.40
MUEBLES - ENSERES	484.67	69.21	553.88
INSTALACIONES	178.266.98	70.576.98	248.843.96
	264.226.74	**90.729.30**	**354.956.04**

SALDO NETO	**581.244.97**	**8.865.09**	**590.110.06**

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

F) IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
RETENCIONES EN LA FUENTE	37.593.49
CREDITO TRIBUTARIO	13.932.39
	US $ 51.525.88

G) OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera

CORTO PLAZO	**CAPITAL**	**INTERES**	**MONTO**
BANCO PACIFICO	5.504.20	4.140.46	9.644.66
OP. #0122827			
LARGO PLAZO	**Fecha-Emision**	**Vencimiento**	
BANCO PACIFICO			
RPR-00074817	14-03-2002	26-01-2011	78.740.92
		TOTAL	**US $ 88.385.58**

PACIFICO.- A la fecha estas obligaciones se encuentran reprogramadas a 3.240 dias , de la cual según tabla de amortización gradual el saldo del crédito otorgado a la empresa asciende a la suma de US $ 88.385.58

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

H) COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera

	EXPRESADO EN DOLARES
PROPREDIOS S.A.	33.511.99
C.O. A.(Consultora Andina S.A.)	31.650.00
ARMOSOL CIA. LTDA.	63.270.00
CODALIM S.A.	15.251.43
SALIPACCI	24.612.21
	US $ 168.295.63

I) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera

	EXPRESADO EN DOLARES
SOBREGIRO BANCARIO	42.872.82
BENEFICIOS SOCIALES	27.221.91
ACCIONISTAS	15.144.44
PROVISIÓN IMPUESTO-RENTA-2003	18.781.67
NOMINA	7.700.99
OTROS	12.178.10
	US $ 123.899.93

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

J) PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
CONSORCIO EQUITESA	194.535.69
HIDALGO & HIDALGO	12.960.00
WILSON SAMANIEGO	15.505.40
COMERCIALIZADORA HNOS. ORELLANA	9.585.01
M & P. CONSULTING	5.470.78
MACONSA	3.176.35
VARIOS	31.854.26
	US $ 273.087.49

K) OTROS ACREEDORES

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
JOSE ACOSTA GALLO	**US $ 68.450.00**

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

L) PATRIMONIO

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

ACCIONISTAS	VALOR	%
.PROPREDIOS S.A.	10.020.12	50.11
DENIA ZÚÑIGA DE PEZO	4.989.96	24.97
DENIA PEZO ZUÑIGA	1.247.48	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	223.585.57
RESERVA- LEGAL	559.35
RESERVA FACULTATIVA	10.193.30
RESERVA DE CAPITAL	272.020.10
RESULTADO DEL EJERCICIO 2003	56.345.03
	562.703.35

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

VENTAS.-

Los Ingresos por ventas para el presente periodo se encontraron distribuidas de la siguiente manera:

LOSETAS Y DUCTOS	1.632.623.14
VIGAS	429.613.06
CAJAS- DOMICILIARIAS	103.744.00
CAMARA- REGISTROS	132.573.02
PILARE-PILOTES-ESTACAS	36.940.90
VIGUETAS	25.658.77
COLUMNAS	19.833.74
POSTES	15.624.65
ADOQUINES	13.133.94
BLOQUES	10.536.91
FLETES COBRADOS	69.070.16
VARIOS	26.503.09
	2.515.855.38

Tal como se puede apreciar Las ventas en este periodo fueron incrementadas en US $ 1.672.421.41:

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

ASPECTOS FISCALES - TRIBUTARIOS

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre del 2003 ha cumplido sus aportes al IESS, así como ha presentado sus declaraciones Impuesto a la Renta por el ejercicio 2003, 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

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