

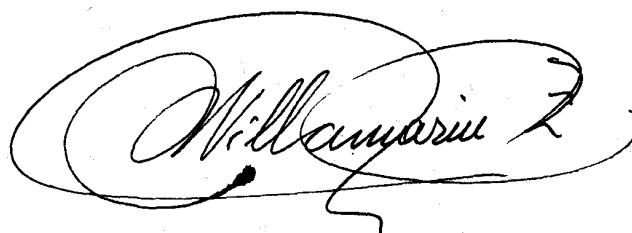
## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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 2004 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.

3. Al 31 de Diciembre del 2004, la compañía registraba como Inventario la suma de US\$, 500.354.38 cifra que a la fecha de contratación como auditor de la compañía no he podido satisfacernos de las cantidades del Inventario aplicando otras pruebas de auditoría. (**NOTA C**)
4. Al 31 de Diciembre del 2004, las Compañías Relacionadas registraban en el Activo la suma de US \$ 302.966.55 (**NOTA D**) y en el Pasivo US \$ 112.317.00. (**NOTA J**) monto que a la fecha de esta auditoria no fue posible determinar las transacciones realizadas conforme lo señala Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad- NEA 6.- y NEA- 18

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 2004 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 suscripto fue dada mediante contrato celebrado el 29 de Julio del 2005.



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

**Guayaquil, 25 De Agosto del 2005**

**MATERIALES  
DE VIVIENDAS  
S.A. MAVISA**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

**ACTIVO**

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

**ACTIVO CORRIENTE**

CAJA-BANCO		1.024.57
INVERSIONES	A	16.247.69
CUENTAS POR COBRAR	B	348.117.50
INVENTARIO	C	500.354.38
COMPAÑIAS RELACIONADAS	D	<u>302.966.55</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.168.710.69</b>

**ACTIVOS NO CORRIENTE**

PROPIEDAD Y EQUIPOS	E	675.737.32
IMPUESTOS ANTICIPADOS	F	<u>63.121.25</u>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>738.858.57</b>
<b>TOTAL GENERAL DEL ACTIVO</b>		<b>US \$ 1.907.569.26</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

		<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
OBLIGACIONES BANCARIAS	G	418.652.79
ANTICIPOS- CLIENTES	H	131.033.96
PROVEEDORES	I	262.881.02
COMPAÑIAS RELACIONADAS	J	112.317.00
CUENTAS POR PAGAR	K	<u>53.555.60</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.066.677.91</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>		
OBLIGACIÓN BANCARIA	G	70.407.15
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	L	
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		60.000.00
( 1.500.000 ) ACCIONES DE \$ 0.04)		
APORTE DE CAPITAL		359.677.05
RESERVA- LEGAL		6.193.05
RESERVA FACULTATIVA		20.903.83
RESERVA DE CAPITAL		272.020.10
RESULTADO EJERCICIO 2004		<u>51.690.17</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>770.484.20</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>		<b>US \$ 1.907.569.26</b>

**MATERIALES  
DE VIVIENDAS  
S.A. MAVISA**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

	<u>EXPRESADO</u>	<u>%</u>
	<u>EN</u>	<u>DOLARES</u>
VENTAS NETAS	1.511.259.02	100
(COSTO DE VENTAS)	<u>&lt; 1.295.000.51 &gt;</u>	<u>&lt; 85.70 &gt;</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>216.258.51</b>	<b>14.30</b>
<b>GASTOS DE OPERACION</b>		
ADMINISTRACIÓN	<u>&lt; 107.707.53 &gt;</u>	<u>&lt; 7.12 &gt;</u>
<b>UTILIDAD EN OPERACION</b>	<b>108.550.98</b>	
<b>OTROS GASTOS / INGRESOS</b>		
GASTOS FINANCIEROS	<u>&lt; 35.344.66 &gt;</u>	
OTROS INGRESOS	<u>1.601.79</u>	<u>&lt; 33.742.87 &gt;</u>
<b>UTIL. ANTES PARTIC. E IMPOTOS.</b>	<b>74.808.11</b>	<b>4.95</b>
(-) 15% PARTIC. TRABAJADORES	<u>&lt; 11.221.22 &gt;</u>	
(-) 25% PROV. IMPTO. A LA RENTA	<u>&lt; 11.896.72 &gt;</u>	<u>&lt; 23.117.94 &gt;</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>51.690.17</b>	<b>3.42</b>

**MATERIALES DE  
VIVIENDAS S.A.  
MAVISA**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

**(Expresado en dólares)**

**AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO**

**Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO**

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de la actividad **3.951.09**

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año **1.024.57**

**AL FINAL DEL AÑO**

**MATERIALES DE VIVIENDAS S.A. MAVISA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**(EXPRESADO EN DOLARES)**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>APORTES SOCIOS</b>	<b>RESERVAS LEGAL</b>	<b>RESERVA FACULTA.</b>	<b>RESERVA CAPITAL</b>	<b>UTILIDAD EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
SALDO AL 31-12-2003	<b>20.000.00</b>	<b>223.585.57</b>	<b>559.35</b>	<b>10.193.30</b>	<b>272.020,10</b>	<b>56.345.03</b>	<b>582.703.35</b>
APORTE	40.000.00						<b>40.000.00</b>
TRANSFERENCIAS		136.091.48	5.633.70	10.710.53		< 56.345.03 >	<b>96.090.68</b>
RESULTADOS						51.690.17	<b>51.690.17</b>
SALDO AL 31-12-2004	<b>60.000.00</b>	<b>359.677.05</b>	<b>6.193.05</b>	<b>20.903.83</b>	<b>272.020.10</b>	<b>51.690.17</b>	<b>770.484.20</b>

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

### **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 social de s/ 500.000 ( US \$ 20.00 ) a la fecha luego de reformas al estatuto la compañía cambio su domicilio a la ciudad de Eloy Alfaro ( Duran ) contando con un Capital de US \$ 60.000.00 dividido en Un millón quinientos mil acciones ordinarias y nominativas de (US\$ 0.04), aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 04-G-DIC-0-05065 del 07 de Septiembre del 2004 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 específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ( NEC ) se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República 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**)

#### **COMPAÑIAS RELACIONADAS.-**

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha específica 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 D-J**)

#### **RENTABILIDAD.-**

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía presenta una Utilidad Neta de 51.690.17 deducidos la participación de trabajadores y provisión de Impuesto a la Renta en este periodo los costos de la empresa alcanza a cubrir el 85.70 % 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 7.12 % en relación con las ventas realizadas en este periodo las ventas de la compañía se disminuyeron en 1.004.596.36 en relación con el año anterior.

### **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 de su cartera de clientes una provisión de US \$ 9.134.74

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **A) INVERSIONES**

Al 31 de Diciembre del 2004, las Inversiones de la empresa se presentan de la siguiente manera :

		<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
ACCIONES		2.247.69
INVERSIONES MANHATTAN		<u>14.000.00</u>
		<b>US \$ 16.247.69</b>

### **B) CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre del 2004, por sus actividades registra como cuenta por cobrar lo siguiente:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
CLIENTES	346.469.48
EMPLEADOS	1.122.92
ANTICIPO- PROVEEDORES	<u>9.659.84</u>
	\$ 357.252.24
PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	<u>&lt; 9.134.74 &gt;</u>
	<b>US \$ 348.117.50</b>

D) **INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre de 2004, Los inventarios se presentan de la siguiente manera

<b>PRODUCTOS TERMINADOS</b>	<b>EXPRESADO EN DOLARES</b>
POSTES	16.735.08
VIGUETAS	8.109.80
VIGAS	219.094.08
COLUMNAS	12.733.21
LOSETAS Y DUCTOS	9.030.33
OTROS	<u>20.815.71</u>
	<b>286.518.21</b>

<b>MATERIALES</b>	
CEMENTO	4.470.50
ALAMBRE PRESFUERZO	126.122.76
HIERRO	4.095.06
OTROS	<u>9.539.61</u>
	<b>144.227.93</b>
IMPORTACION EN PROCESO	69.608.24

<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>500.354.38</b>
--------------------------	-------------------

**D ) COMPAÑIAS RELACIONADAS- ACTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2004, este grupo se presenta de la siguiente manera:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
PROPREDIOS S.A.	174.344.28
SERCOMGRAF	37.727.78
SALIPACCI	7.836.45
TECVER	12.183.75
CODALIM S.A.	<u>70.874.29</u>
	<b>US \$ 302.966.55</b>

**E) PROPIEDADES - EQUIPOS**

Al 31 de Diciembre del 2004, las propiedades de la empresa se presentan de la siguiente manera :

<b>COSTO</b>	<b><u>SALDO A DICBR-2003</u></b>	<b>INCRE- DISMINUC</b>	<b><u>SALDO A DICBR-2004</u></b>
TERRENOS	40.307.96	20.755.21	61.063.17
EQUIPO - PLANTA	88.018.66	3.751.17	91.769.83
MAQUINARIAS - EQUIPOS	107.678.51	344.551.23	452.229.74
EQUIPOS - OFICINA	3.021.28	< 509.00 >	2.512.28
VEHÍCULOS	13.445.50	--	13.445.50
MUEBLES - ENSERES	1.365.76	500.00	1.865.76
INSTALACIONES	691.228.43	< 214.686.00 >	476.542.43
EQUIPO COMPUTACION		3.499.00	3.499.00
OTROS		<u>1.912.50</u>	<u>1.912.50</u>
	<b>945.066.10</b>	<b>159.774.11</b>	<b>1.104.840.21</b>

<b><u>DEPREC- ACUMULADA</u></b>	<b><u>SALDO A DICBR-2003</u></b>	<b><u>INCRE- DISMINUC</u></b>	<b><u>SALDO A DICBR- 2004</u></b>
EQUIPO - PLANTA	19.242.69	8.474.65	27.717.34
MAQUINARIAS - EQUIPOS	76.573.60	238.557.04	315.130.64
EQUIPOS - OFICINA	916.51	< 193.57 >	722.94
VEHÍCULOS	8.825.40	1.210.11	10.035.51
MUEBLES - ENSERES	553.88	132.95	686.83
INSTALACIONES	248.843.96	< 174.712.55>	74.131.41
EQUIPO COMPUTACION		678.22	678.22
	<b>354.956.04</b>	<b>74.146.85</b>	<b>429.102.89</b>
<b>SALDO NETO</b>	<b>590.110.06</b>	<b>85.627.26</b>	<b>675.737.32</b>

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

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>AÑOS</u></b>	<b><u>%</u></b>
MUEBLES - ENSERES	10	10
VEHÍCULOS	5	20
MAQUINARIAS- EQUIPOS	10	10
INSTALACIONES	10	10
EQUIPOS- COMPUTACION	3	33

**F) IMPUESTOS ANTECIPADOS**

Al 31 de Diciembre del 2004, este rubro se presenta de la siguiente manera:

**EXPRESADO EN**  
**DOLARES**

<b>RETENCIONES EN LA FUENTE</b>	<b>33.412.90</b>
<b>CREDITO TRIBUTARIO</b>	<b><u>29.708.35</u></b>
	<b>US \$ 63.121.25</b>

## G) OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre del 2004, este rubro se presenta de la siguiente manera

**PACIFICO.**- A la fecha estas obligaciones se encuentran reprogramadas a 3.240 días, de la cual según tabla de amortización gradual el total del crédito otorgado a la empresa asciende a la suma de US \$ 185.232.54

H) **ANTICIPO DE CLIENTES**

Al 31 de Diciembre del 2004, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
INMOBILIARIA MARLETTA	2.178.97
CIA. SIMAR CONSTRUCTORES	44.080.00
FUNDACION SIGLO XXI	76.033.22
FUORIANI S.A.	<u>8.741.77</u>
	<b>US \$ 131.033.96</b>

I) **PROVEEDORES**

Al 31 de Diciembre del 2004, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
CONSORCIO EQUITESA	194.535.69
CONCRETESA	10.749.42
WILSON SAMANIEGO	14.983.40
ROLANDO PERALTA	6.609.30
CIA. VERDU	3.912.10
ING. VICENTE MORENO	3.520.81
GRUAS AZAR HNOS	3.326.40
VARIOS	<u>25.243.90</u>
	<b>US \$ 262.881.02</b>

J) **COMPAÑIAS RELACIONADAS- PASIVO**

Al 31 de Diciembre del 2004, este rubro se presenta de la siguiente manera

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

PROPREDIOS S.A.	9.296.90
C.O. A.( Consultora Andina S.A. )	37.843.31
ARMOSOL CIA. LTDA.	<u>65.176.79</u>
<b>US \$ 112.317.00</b>	

K) **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2004, este rubro se presenta de la siguiente manera

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

SOBREGIRO BANCARIO	88.237.54
PROVISIONES	13.854.51
PARTICIPACION TRABAJADORES	13.924.51
RETENCIONES POR PAGAR	3.403.80
PROVISIÓN IMPUESTO-RENTA-2004	11.896.72
OTROS	<u>10.476.06</u>
	<b>US \$ 141.793.14</b>

L) **PATRIMONIO**

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

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>VALOR</u></b>	<b><u>%</u></b>
PROPREDIOS S.A.	30.060.12	50.11
DENIA ZÚÑIGA DE PEZO	14.965.96	24.97
DENIA PEZO ZUÑIGA	3.743.48	6.23
FELIPE PEZO ZUÑIGA	3.743.48	6.23
RAFAEL PEZO ZUÑIGA	3.743.48	6.23
LUCIA PEZO ZUÑIGA	<u>3.743.48</u>	<u>6.23</u>
	<b>\$ 60.000.00</b>	<b>100</b>

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
APORTE CAPITAL	359.677.05
RESERVA- LEGAL	6.193.05
RESERVA FACULTATIVA	20.903.83
RESERVA DE CAPITAL	272.020.10
RESULTADO DEL EJERCICIO 2004	<u>51.690.17</u>
	<b>710.484.20</b>

**VENTAS.-**

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

LOSETAS Y DUCTOS	51.444.75
VIGAS	251.561.13
CAJAS- DOMICILIARIAS	87.290.00
MUROS PANTALLAS	321.292.60
PILARE-PILOTES-ESTACAS	329.010.85
CAMARA REGISTRADORA, BALAUSTRE	167.878.13
CAJAS MEDIDORES DE AGUA	76.556.00
POSTES	19.072.72
VIGUETAS	48.143.18
COLUMNAS	22.836.00
BLOQUES	20.422.68
ARENA PIEDRA- ALAMBRE OTROS	9.744.10
REAJUSTE DE PRECIOS	25.588.61
TUBOS, BORDILLOS ADOQUINES	9.451.09
VARIOS	2.072.00
	<b>1.442.363.84</b>

### **ASPECTOS FISCALES - TRIBUTARIOS**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre del 2004 ha cumplido sus aportes al IESS, así como ha presentado sus declaraciones Impuesto a la Renta por el ejercicio 2004, 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:

<b><u>FECHA DE ACTA</u></b>	<b><u>ACTA.</u></b>	<b><u>DOCUMENTO</u></b>	<b><u>CONCEPTO</u></b>	<b><u>PERIODO</u></b>
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