

03 de Febrero de 2005

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
ECUACONSTRUCCIONES S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **ECUACONSTRUCCIONES S.A.** al 31 de diciembre del 2003, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo explicado en párrafo 3, nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría 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. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. No observamos la toma de los inventarios físicos al 31 de Diciembre del 2003, debido a que esa fecha fue anterior a nuestra contratación como auditores independientes de la compañía. Debido a la naturaleza de los registros contables, no fue posible satisfacerlos del saldo por \$11,082,76 registrado a esa fecha, ni por medio de otros procedimientos de auditoría.
4. En nuestra opinión excepto por lo mencionado en el párrafo anterior y por el efecto de lo indicado, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ECUACONSTRUCCIONES S.A. al 31 de diciembre de 2003 u los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.
5. Nuestra opinión respecto al cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de ECUACONSTRUCCIONES S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2003 de acuerdo a disposiciones legales contenidas en la circular No. 9170104DGEC-001 emitida por el Servicio de Rentas Internas vigente para el ejercicio fiscal 2003, se emitirá por separado, una vez entregado por el cliente la información respectiva.

Auditing & Business DINESA S.A.
Guayaquil, Ecuador
SC-RNAE-2 No. 394

CPA. Omar Calderón Avila.
Licencia Profesional No.29124

ECUACONSTRUCCIONES
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
Expresado en Dólares

	<u>NOTAS</u>	2002	2003
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja-Bancos	C	56,742	103,656
Inversiones	D	180,296	180,296
Cuentas por Cobrar-Clientes, neto	E	547,792	432,814
Cuentas por Cobrar-Empleados	E	37,366	52,618
Cuentas por Cobrar-Relacionados	E	698,198	256,840
Inventarios	F	1,376,392	11,083
Obras en Proceso	G	-	61,258
Impuestos Anticipados	I	12,472	14,438
Otras Cuentas por Cobrar	E	15,167	252,697
Total Activos Corrientes		\$ 2,924,425	1,365,700
Activos Fijos, Neto	H	550,168	538,046
OTROS ACTIVOS			
Activos Diferidos, Neto	J	9,595	7,094
Seguros Prepagados	J	3,001	3,073
Total Activos No Corrientes		\$ 562,764	548,213
TOTAL ACTIVOS		\$ 3,487,189	1,913,913
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro Bancario	K	94,687	133,671
Cuentas por Pagar, Proveedores	L	80,283	228,468
Obligaciones Bancarias	K	388,444	344,145
Obligaciones Patronales	M	37,268	64,255
Impuestos por Pagar	M	17,099	87,735
Anticipos de Clientes	L	1,324,119	439,438
Contratos de Construcción		1,007,135	0
Otras Cuentas por Pagar		65,893	0
Fondos de Garantía	L	-	58,322
Total Pasivo Corriente		\$ 3,014,927	1,356,034
PASIVO A LARGO PLAZO			
Préstamos de Accionistas		\$ -	43,061
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	Ñ	800	800
Aporte futuro aumento		0	8,000
Reservas		420,538	420,538
Resultados Anteriores		-371	-45,361
Resultado del Ejercicio		51,296	130,841
Patrimonio de los Accionistas		\$ 472,262	514,818
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		\$ 3,487,189	1,913,913

Ver notas a los estados financieros

01 FEB 2004

ECUACONSTRUCCIONES S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
Expresado en Dólares

	Notas	2002	2003
INGRESOS:			
Por Edificaciones	O	893,290	554,245
Por Urbanización, Servicios Comercialización	O	153,466	2,695,045
Otros Ingresos	P	1,168,589	1,616,448
TOTAL INGRESOS		\$ <u>2,215,345</u>	\$ <u>4,865,738</u>
EGRESOS			
Costo de los Contratos		1,158,198	3,305,568
Gastos Administrativos		451,677	685,609
Mantenimientos y Reparaciones		208,343	538,427
Otros Egresos		316,663	130,893
TOTAL EGRESOS		\$ <u>2,134,881</u>	\$ <u>4,660,497</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS			
		\$ <u>80,464</u>	\$ <u>205,242</u>
15% Participación a trabajadores	Q	-12,070	-30,786
25% Impuesto a la Renta		-17,099	-43,614
UTILIDAD NETA		\$ <u>51,296</u>	\$ <u>130,841</u>

Ver notas a los estados financieros

ECUACONSTRUCCIONES S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
Expresado en Dolares

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	\$	130,841
Ajuste para conciliar la utilidad neta con la caja neta provista de operaciones:		
Ajuste del Cliente en Depreciaciones, y Amortizaciones	-9,261	
Provisión cuentas incobrables	-	
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar, clientes	114,978	
Disminución en cuentas por cobrar, relacionadas	441,357	
Aumento en cuentas por cobrar empleados	-15,252	
Aumento en Credito Tributario - Fisco	-1,966	
Disminución en Inventarios	1,365,309	
Aumento en Otras Cuentas por Cobrar	-237,530	
Aumento en Obras en Proceso	-61,258	
Disminución en otros activos	-72	
Aumento en cuentas por pagar proveedores	148,185	
Aumento en Cuentas por pagar - fisco	70,637	
Aumento en Obligaciones patronales	26,987	
Disminución en Anticipos de Clientes	-884,681	
Disminución en Contratos de Construcción	-1,007,135	
Disminución en Otras cuentas por pagar	-65,893	
Aumento en Fondos de Garantía	58,322	
TOTAL AJUSTES		<u>-57,272</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE OPERACIÓN	\$	<u>73,569</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de activos fijos	23,885	
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN INVERSIONES	\$	<u>23,885</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Sobregiros Bancarios	38,984	
Obligaciones Bancarias	-44,299	
Pasivos a largo plazo, Accionistas	43,061	
Ajuste a Resultados Anteriores	-96,285	
Aporte de socios	8,000	
FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO	\$	<u>-50,540</u>

DISMINUCIÓN NETA EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	\$	<u>46,914</u>
---	----	----------------------

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DEL AÑO	\$	<u>56,742</u>
--	----	----------------------

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	\$	<u><u>103,656</u></u>
---	-----------	------------------------------

Ver notas a los estados financieros

ECUACONSTRUCCIONES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
Expresado en Dolares

	<u>Capital Suscrito y Pagado</u>	<u>Aporte para Aumento</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo Diciembre 31, 2002	800	0	233	420,305	-371	51,296	472,262
MOVIMIENTOS DEL AÑO:							
Ajuste Resultados Acumulados					-96,285		
Transferencia a Resultados Acumulados					51,296	-51,296	0
Aporte futuro aumento de capital		8,000					8,000
Resultados del ejercicio						130,841	130,841
Saldo Diciembre 31, 2003	800	8,000	233	420,306	-45,361	130,841	514,818

Ver notas a los estados financieros

ECUACONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

A. ECUACONSTRUCCIONES S.A.:

Fue inscrita en el Registro Mercantil el 21 de enero de 1982, sus actividades principales son la construcción de edificios comerciales o de vivienda, bajo régimen unitario o propiedad horizontal urbanizaciones, centros comerciales, parques industriales, así como la construcción en general, pudiendo ejecutar todos los actos y celebrar los contratos relacionados con tales actividades.

El 20 de febrero del 2002, fue inscrito en el Registro Mercantil la conversión del Capital, el aumento de capital quedando como resultado final \$800 de capital y Reforma de Estatus de la Compañía en los que se establece que a parte de todas las actividades concernientes a la construcción indicadas en el párrafo anterior, ECUACONSTRUCCIONES, podrá dedicarse a la administración de proyectos de ingeniería en general así como la facturación y comercialización de los mismos; presentarse en licitaciones, concursos de ofertas o precios; y, en general celebrar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles de cualquier índole permitidos por la ley y que tengan relación con su objeto.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las inversiones: se registran al valor de la compra mas los cargos por los intereses devengados. El valor de su registro es similar al valor de mercado.

Los inventarios: corresponden a los saldos de materiales que se mantienen sin liquidar en las obras concluidas.

La provisión para cuentas incobrables: no se ha registrado, puesto que la administración considera que no es necesario.

Las propiedades, maquinarias y equipos están contabilizados según el procedimiento establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Instalaciones	10
Vehículos	5

Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos. Los ingresos y costos derivados de la ejecución de contratos para la construcción son diferidos durante los períodos de construcción y reconocidos a la conclusión de las obras respectivas, de acuerdo con el Método de Obra Terminada.

Los anticipos de clientes: se registran como un activo (Otros Activos-Obras en Procesos) para acreditarse en ingresos cuando se ejecuta y termina la obra.

Los contratos por construcción: registran aquellas obras que no han sido concluidas.

Moneda local. A partir del 10 de enero del 2000 el US Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

		Saldo al 31 de diciembre del 2003
Caja	(1)	8,230.31
B.H.U.		326.40
City Bank		87.02
Bolivariano		94,681.96
Filanbanco		330.29
		\$ 103,655.98

(1) Incluye principalmente cajas chicas asignadas a los diferentes proyectos.

D. INVERSIONES:

		Saldo al 31 de diciembre del 2003
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América	(1)	180,295.78
		\$180,295.78

(1) Corresponde a la compra de Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, los mismos que fueron entregados como garantía hasta que dure la construcción de dormitorios permanentes para los Ingenieros Norte Americanos en la Base Aérea de Manta. La fecha de vencimiento de esta inversión es en Febrero del 2004.

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		Saldo al 31 de diciembre del 2003
Clientes	(1)	432,813.92
Prestamos Empleados	(2)	52,618.40
Cuentas por Cobrar Relacionados	(3)	256,840.40
		\$742,272.71
Otras cuentas por cobrar	(4)	252,696.54
	(5)	\$ 994,969.25

- (1) Corresponde principalmente a planillas devengadas a Fundación Malecón (Pasarela) por \$ 140,572.32; Fundación Malecón 2000 (IMAX) por 42,645.87; US\$ 82,042.97 de Interagua; 25,308.37 de comercialización Aguapen.
- (2) Representan créditos a empleados los mismos que por política interna se acumulan para luego devengarlas con las utilidades anuales.
- (3) Corresponde \$ 68,954.64 de Manuel Beltrán (Accionista), \$ 68,440.69 Walter Egas (Accionista), \$ 15,000 José Herrera (No Accionista); Otros por \$ 3,622.93
- (4) Incluye \$254,256 de Fondos de Garantía, y Anticipo Proveedores (1,559.46)
- (5) La compañía no realizó la provisión de cuentas incobrables.

F. INVENTARIOS:

No nos fue proporcionado un informe del inventario físico al 31 de diciembre del 2003; el saldo de esta cuenta asciende a \$ 11,082.76 que corresponden a saldos de materiales en bodega de las obras concluidas.

G. OBRAS EN PROCESO

	Saldo al 31 de diciembre del 2003
Construcciones en proceso	(1) 61,258.14
	\$ 61,258.14

(1) CONTRATOS DE CONSTRUCCIONES:

A continuación detallamos los movimientos por ingresos y egresos realizados en las distintas obras en proceso:

OBRAS EN PROCESO Y OBRAS PENDIENTES DE ENTREGA FINAL	MOVIMIENTO ACUMULADO Al 31 de Diciembre de 2003
Ecuaconstrucciones:	
Facturación	61,280.12
(-) Costos Acumulados	(94,572.98)
Obra Salinas:	
Facturación	0.00
(-) Costos Acumulados	(116,385.71)
Fundación Siglo XXI:	
Facturación	38,667.23
(-) Costos Acumulados	(228,707.90)
Estación de Serv. Hno. Miguel:	
Facturación	0.00
(-) Costos Acumulados	(4,500.31)
Calle 9 de Octubre:	
Facturación	89,063.62
(-) Costos Acumulados	(37,055.73)
Coliseo:	
Facturación	108,476.11
(-) Costos Acumulados	(61,029.38)
Sector Comercial -3:	
Facturación	802,141.61
(-) Costos Acumulados	(858,209.93)

Museo Imax:	
Facturación	1,876,867.51
(-) Costos Acumulados	(2,086,120.41)
Pasarella Ferroviaria:	
Facturación	1,101,122.04
(-) Costos Acumulados	(1,171,517.76)
Ecuaconstrucciones-Maquinas:	
Facturación	0.00
(-) Costos Acumulados	(41.84)
Ecuaconstrucciones -Taller:	
Facturación	0.00
(-) Costos Acumulados	(43,627.65)
Interagua Colector-48:	
Facturación	322,557.04
(-) Costos Acumulados	(310,206.52)
Hospital de Esmeraldas:	
Facturación	694,120.95
(-) Costos Acumulados	(760,483.36)
Interagua:	
Facturación	1,790,600.47
(-) Costos Acumulados	(1,241,137.92)
Plaza Rocafuerte:	
Facturación	430,670.57
(-) Costos Acumulados	(382,523.99)
San Francisco:	
Facturación	617,132.22
(-) Costos Acumulados	(459,213.69)
Base de Manta:	
Facturación	1,382,407.00
(-) Costos Acumulados	(1,521,113.23)
Saldo Neto Obras en Proceso	\$ (61,258.14)

H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al 31 de diciembre del 2003
Terrenos	9,446.01
Edificios e instalaciones	63,295.05
Maquinarias y equipos	700,340.09
Muebles y enseres	160,223.23
Vehículos	106,636.93
Otros	12,937.75
	<u>\$ 1,052,879.06</u>
Depreciación acumulada	-514,833.43
	<u>\$ 538,045.63</u>

I. IMPUESTOS ANTICIPADOS:

	Saldo al 31 de diciembre del 2003
Crédito Tributario IVA	14,393.48
1% Circulación Capitales	44.11
Impuestos Anticipados	<u>\$ 14,437.59</u>

J. OTROS ACTIVOS:

		Saldo al 31 de diciembre del 2003
Gastos de Constitución		23,111.48
Amortización Gastos de Constitución		(16,017)
		<u>\$ 7,094</u>
Seguros		<u>\$ 3,073.25</u>

K. OBLIGACIONES BANCARIAS:

		Saldo al 31 de Diciembre del 2003
<u>Sobregiros Bancarios:</u>		
Pichincha 667566-4		326.25
Banco del Pacifico		3,537.90
Banco Bolivariano		<u>129,806.52</u>
TOTAL		\$ 133,670.67
<u>Obligaciones Bancarias:</u>		
Citibank		(2,581.15)
Bolivariano		314,696.00
Bolivariano		33,276.65
Intereses por Pagar Bolivariano		<u>(1,246.85)</u>
TOTAL		\$ 344,144.65

(1) Corresponde principalmente a \$180,296.00 de un préstamo para adquisición de Bonos del Tesoro Ver **Nota D**; incluye también \$56,104.29 de una carta de crédito para importación de Materiales de Electricidad desde Estados Unidos a Ecelco y \$56,125.00 para carta de crédito para importación de Materiales de gritería adquiridos a Incesa.

La carta de crédito de Ecelco fue cancelada mediante una nueva operación bancaria adquirida en el 2003; y la de Incesa fue cancelada a su vencimiento junio del 2003.

L. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Saldo al 31 de Diciembre del 2003
Proveedores		228,468.07
Anticipos de Clientes	(1)	439,438.04
Fondos de Garantía	(2)	<u>58,321.81</u>
		<u>\$ 726,227.92</u>

- (1) Incluye principalmente US\$ 274,053.05 de anticipo por liquidar del proyecto Armada Hospital de Esmeraldas; US\$ 49,085.65 Guayaquil Siglo XXI; US\$ 74,485.17 Alcantarillado de Salinas; US\$ 42,514.8 Interagua.
- (2) Incluye principalmente \$ 26,792.07 de Constructora Ferrero; \$ 11,156.32 de Ing. Eduardo Donoso.

M. PASIVOS ACUMULADOS:

	Saldo al 31 de Diciembre del 2003
Beneficios Sociales	33,469.02
15 % Participación Trabajadores	30,786.23
Total Obligaciones Patronales	<u>64,255.25</u>
Retenciones por Pagar	86,545.33
Impuesto a la Renta 2003	1,190.05
Total Impuestos por Pagar	<u>\$ 87,735.38</u>

No es política de la compañía realizar provisiones por jubilación patronal.

N. PASIVOS A LARGO PLAZO:

Representan préstamos de accionistas, \$1,587.97 de Manuel Beltrán; y \$1,472.84 de Walter Egas; adicionalmente \$20,000 de CONCIVA y AGI ELECTRIC \$ 20,000

Ñ. PATRIMONIO:

Capital Social: Representa 80 acciones –autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$10.00 cada una.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital. Hasta la fecha no se ha registrado provisión por este concepto.

Pérdidas Acumuladas: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco primeros períodos impositivos siguientes sin que exceda en cada período el 25% de dichas ganancias.

