



Vizhñay, Asociados

AUDITORES Y ASESORES

20-550

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



**A los Accionistas y Junta de Directores de
Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR**

25 MAY 2004

Hemos auditado el balance general que se adjunta de Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR, al 31 de Diciembre del 2003, y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR, al 31 de Diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

Vizhñay, Asociados
Mayo 20, 2004
SC-RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Balance General

31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	160,476.63
Inversiones temporales (nota 4)	930,242.88
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 5)	798,319.71
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	2,000,134.16
Compañías relacionadas (nota 7)	<u>621,634.20</u>
TOTAL	3,420,088.07
Pagos y gastos anticipados (nota 8)	<u>218,873.80</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4,729,681.38
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 9)	445,321.48
INVERSIONES PERMANENTES (nota 10)	<u>476.15</u>
TOTAL ACTIVO	<u>5,175,479.01</u>
CUENTA DE ORDEN DEUDORA (Nota 16)	<u>1,668,319.00</u>

Ver notas a los estados financieros



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Balance General

31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 11)	805,578.96
Cuentas por pagar (nota 12)	3,430,083.09
Compañías relacionadas (nota 6)	9,863.08
Gastos acumulados por pagar (nota 13)	16,801.04
Impuestos por pagar (nota 14)	49,510.83
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4,311,837.00
DEUDA A LARGO PLAZO (nota 11)	152,576.16
TOTAL PASIVO	4,464,413.16

PATRIMONIO

Capital social	100,000.00
Reserva legal	16,029.67
Reserva de capital	144,265.74
Utilidades acumuladas	91,585.18
Utilidad del ejercicio	359,185.26
TOTAL PATRIMONIO	711,065.85
Pasivo contingente (nota 15)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,175,479.01
CUENTA DE ORDEN ACREEDORA (nota 16)	1,668,319.00

Ver notas a los estados financieros



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U. S. dólares)

Ingresos	7,282,068.26
Costo de ventas	-6,467,183.81
UTILIDAD BRUTA	814,884.45
GASTOS OPERACIONALES:	
Gastos de administración	332,201.73
Gastos de ventas	152,942.44
Gastos financieros	4,707.28
TOTAL DE GASTOS	489,851.45
UTILIDAD OPERACIONAL	325,033.00
Otros ingresos	34,152.26
UTILIDAD DEL EJERCICIO	359,185.26

Ver notas a los estados financieros



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U. S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	100,000.00
Saldo final	<u>100,000.00</u>

RESERVA LEGAL

Saldo inicial	8,541.42
Transferencia de utilidades acumuladas	7,488.25
Saldo final	<u>16,029.67</u>

RESERVA DE CAPITAL

Saldo inicial	144,265.74
Saldo final	<u>144,265.74</u>

UTILIDADES ACUMULADAS

Saldo inicial	146,813.62
Impuesto a la renta, 2002	-27,985.63
Participación trabajadores, 2002	-19,754.56
Transferencia reserva legal	-7,488.25
Saldo final	<u>91,585.18</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Resultado del ejercicio	359,185.26
Saldo final	<u>359,185.26</u>

TOTAL	<u>711,065.85</u>
-------	-------------------

Ver notas a los estados financieros



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U. S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD DEL EJERCICIO 359,185.26

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos 64,656.41

Amortización de pagos y gastos anticipados 16,989.57

Ingresos que no constituyen depósitos

Ajustes de años anteriores de activos fijos -14,412.38

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 426,418.86

Aumento en cuentas por cobrar -1,395,959.54

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -161,628.44

Aumento en pagos y gastos anticipados -171,130.28

Aumento en cuentas por pagar 1,261,177.93

Disminución en compañías relacionadas por pagar -130,023.76

Disminución en gastos acumulados por pagar -4,552.84

Disminución en impuestos por pagar -16,164.43

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -191,832.50

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Aumento en inversiones temporales -913,391.76

Disminución en inversiones permanentes 400.00

Compras de activos fijos (nota 9) -205,590.53

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -1,118,582.29

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en deuda por pagar 614,720.00

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 614,720.00

DISMINUCIÓN NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -695,694.79

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 856,171.42

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 160,476.63

Ver notas a los estados financieros



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador desde 1973, y tiene por objeto todas las actividades relacionadas con el ejercicio de la ingeniería y de la arquitectura, sus actividades principales son: cálculos estructurales, proyectos arquitectónicos, consultoría técnica y estudios de planificación urbana y regional, construcciones civiles y otras relacionados con la actividad.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

c. **Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos**

La compañía utiliza el Método de Avance de Obra con las compañías del sector público y el Método del Contrato Terminado con las compañías privadas.

Método de Avance de Obra

Bajo este método el ingreso del contrato se reconoce en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad que pueden ser atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

Método del Contrato Terminado

El monto del contrato terminado registra ingresos solamente al terminarse el contrato, o por lo menos al terminarse esencialmente. El contrato se considera esencialmente terminado cuando los costos restantes a incurrirse son insignificantes.

d. **Propiedades**

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición ajustado. Hasta el 31 de Diciembre de 1990, el factor de ajuste fue la variación del sucre, con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, en el mercado de intervención. A partir de 1991 hasta 1999, el factor de ajuste fue hecho en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional, de Enero a Marzo del 2000, se ajustó en base a la Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 17 (nota 9).

e. **Impuesto a la Renta**

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

f. **Registros Contables y Unidad Monetaria**

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

2. INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2003 fue de 6.07%

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2000	90.99%
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2003, el detalle, es el siguiente:

Caja	U.S. \$	9,108.68
Bancos		151,367.95
TOTAL	U.S. \$	<u>160,476.63</u>



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

4. INVERSIONES TEMPORALES

Las inversiones tienen un vencimiento máximo de 30 días, el resumen de inversiones temporales, es como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>No. OPERACION</u>	<u>INTERES</u>		
<u>Produbanco</u>				
Produfondos	35035	6.20%	U.S. \$	318,394.38
<u>Banco Bolivariano</u>				
Fondo Milenio	102000005239	5.20%		405,535.48
Fondo Proactivo	101000000041	3.51%		154,185.51
Fondo Proactivo	101000000671	3.51%		52,127.51
TOTAL			U.S. \$	<u>930,242.88</u>

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

El saldo de las cuentas por cobrar, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	<u>798,319.71</u>
----------	---------	-------------------

Corresponde a obras que están en proceso y que se liquidarán cuando las mismas concluyan.



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar, es como sigue:

Anticipo a proveedores	U.S. \$	1,954,950.94
Préstamos a accionistas		1,022.77
Otras cuentas por cobrar		19,717.25
Empleados		15,227.01
Varios deudores		9,216.19
TOTAL	U.S. \$	2,000,134.16

Los anticipos a proveedores corresponden a anticipos por el suministro de los materiales de construcción.



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El resumen de compañías relacionadas, es como sigue:

ACTIVO

Lipidava S.A.	U.S. \$	325,690.35
Vigeramo S.A.		137,394.67
Sossicorp S. A.		125,919.17
Maccalmeida S. A		20,174.10
Arrecife S. A.		8,852.57
Megatrading S.A.		1,567.79
Montemar S.A.		848.05
Iptotal S.A.		780.88
Dentra S.A.		406.62
TOTAL	U.S. \$	<u>621,634.20</u>

PASIVO

Bigot S.A.	U.S. \$	<u>9,863.08</u>
------------	---------	-----------------

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables otros de igual especie realizados con terceros.



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

8. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

El resumen de pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Retenciones en la fuente	U.S. \$	104,930.22
IVA pagado en compras		109,644.23
Seguros		4,299.35
TOTAL	U.S. \$	218,873.80



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

9. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003, fueron como sigue:

		SALDOS 31/12/02	ADICIONES	TRANSFE- RENCIAS	SALDOS 31/12/03
Costo					
Terrenos	U.S. \$	25,000.00	12,627.00	-	37,627.00
Oficinas		11,615.36	-	-	11,615.36
Instalaciones		252.00	-	-	252.00
Muebles de oficina		8,418.21	-	-	8,418.21
Equipos de oficina		19,789.51	9,950.30	-200.00	29,539.81
Vehículos		66,700.00	28,750.00	-23,700.00	71,750.00
Maquinarias		332,315.83	152,252.96	-	484,568.79
Enseres de oficina		619.89	-	-	619.89
Equipos de computación		17,322.74	2,010.27	505.00	19,838.01
TOTAL		482,033.54	205,590.53	-23,395.00	664,229.07
Menos:					
Depreciación acumulada		192,058.56	64,656.41	-37,807.38	218,907.59
Propiedades, neto	U.S. \$	289,974.98	140,934.12	14,412.38	445,321.48

Las oficinas se deprecian al 5%, maquinarias, equipos de oficina, muebles de oficina, enseres de oficina e instalaciones se deprecian al 10%, vehículos al 20% y equipos de computación al 33% bajo el método de línea recta.

10. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de las inversiones al 31 de Diciembre de 2003, es como sigue:

Progreso

Certificado de depósito Juan Lebed U.S. \$ 476.15



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

11. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2003, el saldo es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>NUMERO OPERACION</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>		<u>CAPITAL</u>
<u>Banco Bolivariano:</u>					
Préstamo hipotecario	0000032772	25-Jun-04	12.83%	U.S. \$	41,863.12
Doc. Desc. Inversiones	00000021721	25-Feb-04			148,000.00
Aval bancario	AVB0000300052	09-Abril-04			30,284.32
Banco de Machgala	20203967	16-Oct-04	16.79%		585,431.52
Total deuda con instituciones financieras					805,578.96
<u>OTROS</u>					
Anticipos de clientes y garantías a largo plazo					152,576.16
Total deuda					958,155.12
Menos: Porción corriente de la deuda a largo plazo					805,578.96
Deuda a largo plazo				U.S. \$	152,576.16

Garantía que otorga Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR al Banco Bolivariano

<u>OPERACIÓN</u>	<u>GARANTIA</u>		
Contrato mutuo	VCU000200200377	U.S. \$	150,000.00
Préstamo hipotecario	GAR000200305180		744,395.00
Préstamo hipotecario	GAR000200305225		617,871.62
Préstamo hipotecario	GAR000200301902		185,521.35
Préstamo comercial	GAR000200306616		146,650.00
Prenda industrial	GAR000199800394		2,320.00
TOTAL		U.S. \$	1,846,757.97



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Anticipo de clientes	U.S. \$	1,385,511.49
Proveedores		1,954,187.04
Otras cuentas por pagar		90,384.56
TOTAL	U.S. \$	<u>3,430,083.09</u>

13. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El saldo de los gastos acumulados por pagar por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

	SALDO 31/12/02	DEBE	HABER	SALDO 31/12/03
Décimo tercer sueldo	U.S. \$ 788,02	11,324.73	11,405.90	869.19
Décimo cuarto sueldo	2,079.33	3,464.28	4,646.82	3,261.87
Vacaciones	3,959.95	4,225.92	5,357.94	5,091.97
Fondo de reserva	3,352.68	7,995.05	7,942.73	3,300.36
15% participación trabajadores	226.18	18,666.33	19,754.56	1,314.41
Aporte personal, patronal, IECE, SECAP	1,859.27	27,556.61	27,939.85	2,242.51
Préstamos quirografarios	12.77	7,020.01	7,727.97	720.73
U.S. \$	<u>12,278.20</u>	<u>80,252.93</u>	<u>84,775.77</u>	<u>16,801.04</u>



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

14. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los impuestos por pagar por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

	SALDO 31/12/02	DEBE	HABER	SALDO 31/12/03
Impuesto al valor agregado U.S. \$	-	972,542.84	972,542.84	-
Retención fuente IVA 30%	12,328.40	54,658.81	48,270.52	5,940.11
Retención fuente IVA 70%	421.93	130,041.76	148,123.05	18,503.22
Retención fuente IVA 100%	42,107.02	103,128.77	66,889.96	5,868.21
Retención en la fuente 1%	9,047.02	63,165.82	70,513.75	16,394.95
Retención en la fuente 5%	1,770.89	3,586.42	1,815.53	-
Retención en la fuente 8%	-	27,093.14	29,897.48	2,804.34
U.S. \$	65,675.26	1,354,217.56	1,338,053.13	49,510.83



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

15. IMPUESTO A LA RENTA

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad del ejercicio	U.S. \$	359,185.26
Más:		
Gastos no deducibles		<u>12,829.11</u>
		372,014.37
Menos:		
Participación de trabajadores 15%		<u>55,802.16</u>
		316,212.21
Impuesto causado 25%		79,053.05
Menos:		
Retenciones en la fuente del año 2003		<u>104,930.22</u>
Saldo a favor del contribuyente	U.S. \$	<u>25,877.17</u>

Los registros contables de Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto hasta el ejercicio económico del año 1994. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.



Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR

Notas a los estados financieros, continuación

16. CUENTAS DE ORDEN DEUDORA Y ACREEDORA

Al 31 de Diciembre del 2003, el saldo es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>NUMERO OPERACIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>		<u>CAPITAL</u>
<u>Banco Bolivariano:</u>				
Garantías Bancarias	GRB0000300533	10-Jun-04	U.S. \$	968,319.00
Garantías Bancarias	GRB0000300806	03-Ene-04		700,000.00
TOTAL			U.S. \$	<u>1,668,319.00</u>

La compañía Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR entregó garantías bancarias a favor de la compañía IMPORPOINT S.A., para la construcción de la Obra Mall del Sur, en la ciudad de Guayaquil.