

Manuel Arturo Suco Cárdenas

ECONOMISTA & AUDITOR
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

22830

A los señores Socios de
CONBAQUERIZO CIA.LTDA.
Guayaquil, Ecuador.

He auditado el balances generales adjuntos de **CONBAQUERIZO CIA.LTDA.** al 31 de diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de **CONBAQUERIZO CIA.LTDA.** Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalden las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

Fui contratado como auditor externo el 12 de Mayo del 2004.

En mi opinión, excepto lo mencionado en las notas 14 y 15, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONBAQUERIZO CIA.LTDA.** al 31 de diciembre del 2003 y 2002, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales vigentes en la República del Ecuador.

Atentamente,

MSUCO

Econ.Manuel Suco Cárdenas,
C.P.A. 4.128
SC-RNAE No.017
RUC: 0900844465001

Guayaquil, Julio 27, 2004



CONBAQUERIZO CIA.LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

ACTIVO	DIC-2003		DIC-2002	
	\$	% del TOTAL	\$	% del TOTAL
CORRIENTE:				
Caja y Bancos		0,00	81.464	5,16
Inversiones	77.750	3,88	77.750	4,92
Cuentas por Cobrar	313.079	15,61	343.419	21,74
Inventarios	370.000	18,45	120.000	7,60
Impuestos Anticipados	194.567	9,70	157.661	9,98
Total	955.395	47,64	780.294	49,40
FIJO-COSTO:				
Terreno	450.679	22,47	450.679	28,53
Edificios	1.006.000	50,16	731.000	46,28
Concreteira	4.239	0,21	4.239	0,27
Muebles y Enseres	30.025	1,50	24.864	1,57
Equipos de Computación	23.455	1,17	13.775	0,87
Equipo de Comunicación	8.976	0,45	3.592	0,23
Total	1.523.375	75,95	1.228.149	77,75
Depreciación Acumulada	473.116	23,59	428.875	27,15
ACTIVO FIJO NETO	1.050.259	52,36	799.274	50,60
TOTAL DEL ACTIVO	2.005.654	100,00	1.579.568	100,00
PASIVO Y PATRIMONIO SOCIAL				
PASIVO CORRIENTE:				
Préstamos Bancarios	277.600	13,84	268.000	16,97
Otras Ctas. por Pagar	349.249	17,41	99.195	6,28
Participación Laboral	22.764	1,13	16.131	1,02
Impuesto sobre la Renta	39.209	1,95	35.293	2,23
Total	688.821	34,34	418.618	26,50
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Beneficios Sociales Obras	65.328	3,26	58.546	3,71
Anticipos y Cuentas por Liquidar de Cliente	450.663	22,47	300.403	19,02
Otros Pasivos Ejecución Obra	40.054	2,00	130.998	8,29
Total	556.045	27,72	489.947	31,02
TOTAL PASIVO	1.244.866	62,07	908.565	57,52
PATRIMONIO SOCIAL:				
Capital Social	2.000	0,10	2.000	0,13
Reserva Legal	5	0,00	5	0,00
Reserva Facultativa	41		41	
Reserva por Valuación	377.929	18,84	377.929	23,93
Reserva de Capital	23.530	1,17	23.530	1,49
Utilidades no Distribuidas	267.499	13,34	211.385	13,38
Utilidad del Ejercicio	89.785	4,48	56.114	3,55
Total Patrimonio	760.788	37,93	671.003	42,48
TOTAL PASIVO Y PATRIM.SOCIAL	2.005.654	100,00	1.579.568	100,00

Las notas adjuntas forman parte de los estados financieros

COMBAQUERIZO CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
EJERCICIO 2003

	EJERCICIO 2003		EJERCICIO 2002	
	US\$	%	US\$	%
INGRESOS OPERACIONALES	918.527	100,0	526.156	100,0
UTILIDAD BRUTA	918.527	100,0	526.156	100,0
GASTOS DE OPERACION:				
Administración	459.185	50,0	364.321	69,2
Depreciaciones	44.241	4,8	13.829	2,6
Total	503.427	54,8	378.151	71,9
UTILIDAD EN OPERACIONES	415.100	45,2	148.005	28,1
GASGOS FINANCIEROS	-263.343	-28,7	-105.064	-20,0
OTROS INGRESOS (EGRESOS)		0,0	64.597	12,3
UTILIDAD ANTES DE PART.LABORAL	151.757	16,5	107.538	20,4
PARTICIPACION LABORAL	-22.764	-2,5	-16.131	-3,1
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	-39.209	-4,3	-35.293	-6,7
UTILIDAD NETA	89.785	9,8	56.114	10,7

Las notas adjuntas forman parte de los estados financieros.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

DETALLE	2003	2002
1. FLUJO DE EFECTIVO EN OPERACIONES:		
Utilidad Neta	89.785	56.114
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON LOS RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciaciones	44.241	13.829
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS-		
Disminución (aumento) en Cuentas por Cobrar	30.340	642.196
Disminución (aumento) en Inventarios	-250.000	-120.000
Disminución (aumento) en Otros Act. Corrientes	-36.905	-95.755
Aumento (disminución) en Otras Cuentas por Pagar	250.055	-41.207
Aumento (disminución) en Participación Laboral	6.633	2.511
Aumento (disminución) en Impuesto a la Renta	3.916	15.999
FLUJO NETO EN OPERACIONES	138.064	473.687
2. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Disminución (Aumento) en Activos Fijos	-295.226	-20.416
Disminución (Aumento) en Otros Activos	0	3.940
FLUJO NETO EN INVERSIONES	-295.226	-16.476
3. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento (disminución) Ptmos. Bancarios	9.600	123.755
Aumento (disminución) en Pasivos a Largo Plazo	66.097	-422.379
FLUJO NETO EN FINANCIAMIENTO	75.697	-298.624
Aumento neto en Caja y Bancos e Inversiones Temporales	-81.464	158.587
4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS E INVERSIONES TEMPORALES:		
Saldo al Inicio del Año	159.214	627
Saldo al final del año	77.749	159.214

Las Notas adjuntas forman parte de los estados financieros.

CONBAQUERIZO CIA.LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO SOCIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

D E T A L L E	PATRIMONIO SOCIAL	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA POR VALUACION	RESERVA de CAPITAL	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	PERDIDAS Y GANANCIAS
SALDOS AL 31 DIC. DEL 2001	236.960	2.000	5	41	0	23.530	153.502	57.882
EJERCICIO 2002								
Transferencia Utilidad Ejercicio Anterior	0				0		57.882	-57.882
Revaluación Acivos Fijos	377.929				377.929			
Utilidad Neta del Ejercicio	56.114							56.114
TOTAL A DIC. 31 DEL 2002	671.003	2.000	5	41	377.929	23.530	211.384	56.114
EJERCICIO 2003								
Transferencia Utilidad Ejercicio Anterior	0				0		56.114	-56.114
Utilidad Neta del Ejercicio	89.785							89.785
TOTAL A DIC. 31 DEL 2003	760.788	2.000	5	41	377.929	23.530	267.498	89.785

Las notas adjuntas forman parte de los estados financieros.

CONBAQUERIZO CIA.LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2003
Expresados en dólares de USA

NOTA 1.-DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA:

La empresa se constituyó legalmente, como Compañía de Responsabilidad Limitada el 6 de Julio del año 1976.

NOTA 2.- OPERACIONES:

Sus principales actividades son:
Construcción de viviendas y su venta, urbanización y parcelación de predios urbanos y rústicos, compra y venta de solares.

NOTA 3.- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de contabilidad que aplica la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Los estados financieros adjuntos deben ser aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Durante el año 2002, en el Ecuador se adoptaron diez Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) en relación a la contabilización de Inversiones, consolidación de estados financieros, combinaciones de negocios, operaciones discontinuadas, utilidades por acción,

activos intangibles, provisiones y activos y pasivos contingentes, deterioro del valor de los activos y contabilización de subsidios del gobierno. Dichas normas son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y entraron en vigencia a partir del 1 de Enero del 2002, a excepción de la NEC-19 relacionada con estados financieros consolidados, cuya vigencia es a partir del 2003, según la Resolución No.03-Q-ICI-003 Emitida por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

a) INVERSIONES TEMPORALES:

Las inversiones temporales están registradas al costo que no exceden al valor de mercado y se considera como equivalentes de efectivo en el Estado de Flujo de Efectivo.

b) INVENTARIOS:

Los inventarios están formados por terrenos a ser vendidos mediante el sistema de urbanización y están valorados al costo de adquisición.

c) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - ACTIVOS FIJOS :

Los activos fijos se registran al costo de compra y el gasto por depreciación se registra en los resultados del ejercicio respectivo.

La depreciación es calculada en base a la estimación de la vida útil de los activos correspondientes.

d) PARTICIPACION DE TRABAJADORES:

La participación de trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley.

e) **IMPUESTO A LA RENTA:**

El Impuesto a la Renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

f) **REGISTROS CONTABLES Y UNIDAD MONETARIA:**

Los registros contables de la compañía se llevan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador en el año 2000.

g) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS:**

Los ingresos son contabilizados como tales cuando se termina la construcción de la obra entonces se procede a la facturación y son declaradas como ventas. Los anticipos de clientes se declaran mensualmente para el IVA pero no son ingresos que generan utilidad, por lo tanto no generan impuesto a la renta.

h) **UTILIDAD NETA POR ACCION:**

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2002 las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	2003	2002
Clientes	298,436	298,156
Cuentas por Liquidar	1,081	470
Empleados	13,562	8,993
Otros		35,800
TOTAL	313,079	343,419

NOTA 5.- INVENTARIOS:

Al 31 de Diciembre del 2003 los inventarios se formaban por terrenos que serán vendidos mediante el sistema de urbanizaciones, su saldo es US\$370,000.

Al 31 de Diciembre del 200³, los inventarios se formaban por terrenos que serán vendidos mediante el sistema de urbanizaciones, su saldo era US\$120,000.

NOTA 6.- ACTIVO FIJO:

Al 31 de Diciembre del 200⁴, los activos fijos se formaban de la siguiente manera:

	<u>200⁴</u>	2002	<u>%Dep.</u>
Terrenos	450,679	450,679	
Edificios	1,006,000	731,000	5.0%
Concretera	4,239	4,239	20.0%
Muebles y Enseres	30,025	24,864	10.0%
Equipo de Computación	23,456	13,775	33.0%
Equipo de Comunicación	8,976	3,592	10.0%
Total	1,523,375	1,228,149	
Depreciación Acumulada	473,116	428,875	
Neto	1,050,259	799,274	

NOTA 7.- INVERSIONES PERMANENTES:

Al 31 de Diciembre del 2003 la Compañía NO registra Inversiones Permanentes.

NOTA 8.- PASIVO A LARGO PLAZO:

Al 31 de Diciembre del 2003 la Compañía registra como pasivos a largo plazo las siguientes cuentas que a criterio de la Administración se liquidarán y pagarán en plazos mayores a 12 meses contados a partir de Diciembre 31 del 2003:

CUENTA	<u>US\$</u>
Cuentas por Liquidar	515,991
Otros Pasivos Ejecución Obra	40,054
Total	556,045

NOTA 9.- CAPITAL:

Al 31 de Diciembre del 2003 la Compañía tiene un capital suscrito y pagado de 50,000 Participaciones Sociales Nominativas e Indivisibles de CUATRO centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2003 la Compañía, NO registra variación en su Capital Suscrito y Pagado.

Entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2002 la Compañía, NO registró variación en su Capital Suscrito y Pagado.

NOTA 10.- TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS:

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2003, la Compañía NO registra transacciones con cuentas de resultados.

NOTA 11.- RESERVA LEGAL:

De acuerdo a la Ley de Compañías, un mínimo del 10.0 % de la Utilidad Neta anual debe apropiarse a una cuenta de Reserva Legal hasta que ésta acumule por lo menos al 50.0 % del Capital Suscrito y Pagado. Esta Reserva Legal no es disponible para el reparto en efectivo a los accionistas, pero puede utilizarse para realizar aumentos del Capital Social.

En el periodo de enero 1 al 31 de Diciembre del 2003 la Compañía NO registra incremento en su Reserva Legal.

En el periodo de enero 1 al 31 de Diciembre del 2002 la Compañía NO registró incremento en su Reserva Legal.

En la carta de recomendaciones se está sugiriendo contabilizar la Reserva Legal originada en las utilidades de los ejercicios 2001, 2002.

NOTA 12.-PASIVOS CONTINGENTES:

Al 31 de Diciembre del 2003 la compañía NO registra Pasivos Continentes.

NOTA 13.-IMPUESTO SOBRE LA RENTA:

De acuerdo a la Legislación Tributaria vigente, el impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta es del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año.

CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE-TRIBUTARIO:

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para la determinación del impuesto la renta en los años 2002 y 2001, fueron las siguientes:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Utilidad antes de Part. Laboral	151,757.14	107,537.64
Gastos no deducibles	27,841.02	49,763.34
Participación Laboral	22,763.57	16,130.64
UTILIDAD GRAVABLE	156,834.59	141,170.34
IMPUESTO A LA RENTA 25%	39,208.64	35,292.58

Para el año 2003 la Compañía pagó el 25.0% por impuesto a la renta. Durante el ejercicio 2002 también pagó el 25% en concepto de Impuesto a la Renta

NOTA 14. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, IVA:

Saldo en Contabilidad	175,526.52
Declarado en Diciembre 2003	6,531.26
Diferencia	168,995.26

NOTA 15. RETENCION EN LA FUENTE IMPUESTO A LA RENTA:

Saldo en Contabilidad	46,488.18
Declarado en Diciembre 2003	2,995.36
Diferencia	43,492.82

NOTA 16. HECHOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de emisión de este Reporte por parte del Auditor Externo (Julio 27 del 2004), no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto relevante en sus estados financieros.


Econ. Manuel Suco Cárdenas
CPA 4128
SC - RNAE No.017
RUC: 0900844465001