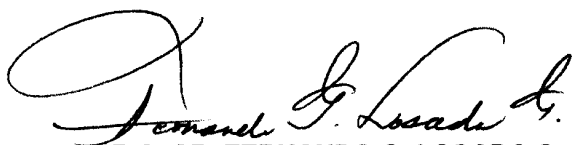


INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S.A.:

- 1. Hemos auditado el balance general de CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S. A., al 31 de Diciembre del 2003 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en los resultados de nuestra auditoria.**
- 2. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria a fin de obtener una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye un examen, basado en muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los Estados Financieros. Una auditoria incluye también una apreciación de los principios de contabilidad aplicados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Creemos que nuestros exámenes nos proporcionaron un fundamento razonable para expresar una opinión.**
- 3. En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S. A., al 31 de Diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.**



**C.P.A. AB. FERNANDO G. LOSADA G.
SC - RNAE 228
Reg. Prof. 2196
Portoviejo, Marzo 29 del 2004.**

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2002</u>	<u>Dic-31 2003</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores Locales	8	49,335.51	9,121.97
Documentos y Cuentas por Pagar		-	-
Provisiones por Pagar	9	2,600.31	2,880.50
Instituciones Públicas	9	393.81	198.24
Total Pasivo Corriente		52,329.63	12,200.71
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos de Accionistas	10	507,079.76	413,099.15
Préstamos Bancarios		248,999.38	248,999.38
Total Pasivo No Corriente		756,079.14	662,098.53
TOTAL PASIVO		<u>808,408.77</u>	<u>674,299.24</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	11	142,896.00	142,896.00
Reserva de Capital	12	1,162,951.10	1,162,951.10
Utilidades (Pérdidas) Acumuladas		(212,210.04)	(213,634.56)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		(1,424.52)	1,245.14
TOTAL PATRIMONIO		1,092,212.54	1,093,457.68
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,900,621.31</u>	<u>1,767,756.92</u>

Ver notas a los Estados Financieros

CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(En Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2002</u>	<u>Dic-31 2003</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVO CORRIENTE:			
Caja - Bancos	3	62,827.89	20,824.28
Cuentas por cobrar	4	840,894.32	915,520.64
Inventarios		7,430.39	-
Impuestos Pagados por Anticipado	5	-	3,759.91
Total del Activo Corriente		<u>911,152.60</u>	<u>940,104.83</u>
ACTIVO FIJO	6		
Terrenos		-	-
Construcciones en Curso		-	-
Edificios e Instalaciones		118,624.00	118,624.00
Vehiculos		1,352,457.38	1,352,457.38
Muebles y Enseres		10,143.14	10,143.14
Equipos de Oficina		25,659.51	25,659.51
Maquinarias y Equipos		160,064.29	160,064.29
Herramientas		1,665.07	1,665.07
Total de costo		<u>1,668,613.39</u>	<u>1,668,613.39</u>
Depreciación Acumulada		<u>(679,329.76)</u>	<u>(841,146.38)</u>
Total de Activo Fijo		<u>989,283.63</u>	<u>827,467.01</u>
ACTIVO DIFERIDO	7		
Gastos de Organización y Constitución		269.37	269.37
(-) Amortización Gastos Diferidos		<u>(84.29)</u>	<u>(84.29)</u>
Total de Activo Diferido		<u>185.08</u>	<u>185.08</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>1,900,621.31</u>	<u>1,767,756.92</u>

Ver notas a los Estados Financieros

CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(En Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	
	Dic-31 2002	Dic-31 2003
INGRESOS		
INGRESOS NETOS	459,987.27	317,711.42
COSTO DE PRODUCCIÓN	(382,628.73)	(251,982.48)
UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	77,358.54	65,728.94
(-)GASTOS OPERACIONALES:		
Administración	(8,942.04)	(35,426.23)
Financieros	(63,604.98)	(63.28)
Generales	(6,236.04)	(28,994.29)
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	(1,424.52)	1,245.14
Otros Ingresos	-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(1,424.52)	1,245.14
(-) Amortización Años Anteriores	-	-
(-) 15% Participación Trabajadores	-	(186.77)
Utilidad Gravable	(1,424.52)	1,058.37
(-) Reinversión y Capitalización de Utilidad	-	-
Saldo Utilidad Gravable	-	1,058.37
(-)Impuesto a la Renta	-	(264.59)
UTILIDAD NETA	-	793.78

CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S.A. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 (En Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	PÉRDIDAS ACUMULADAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2002	142,896.00	1,162,951.10	(212,210.04)	(1,424.52)	1,092,212.54
CAMBIOS EFECTUADOS:					
TRANSFERENCIAS	-	-	(1,424.52)	1,424.52	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	-	-	-	1,245.14	1,245.14
TOTAL	142,896.00	1,162,951.10	(213,634.56)	1,245.14	1,093,457.68

Ver notas a los Estados Financieros

CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(En Dólares Americanos)

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

<i>Utilidad del ejercicio</i>	1,245.14
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación	
<i>Depreciaciones</i>	161,816.62
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	
<i>Aumento en Cuentas por Cobrar</i>	(74,626.32)
<i>Disminución en Inventarios</i>	7,430.39
<i>Aumento en Impuestos Anticipados</i>	(3,759.91)
<i>Disminución en Proveedores Locales</i>	(40,213.54)
<i>Aumento en Otros Pasivos</i>	84.62
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	51,977.00

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

<i>Bajas / Ventas de Activos Fijos</i>	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

<i>Disminución de Préstamos Accionistas</i>	(93,980.61)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(93,980.61)

DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	(42,003.61)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	62,827.89
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	20,824.28

Las notas que se acompañan son partes integrante de los Estados Financieros.

COMPAÑIA CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2002

1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑIA

CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S. A., es una Compañía Anónima, constituida mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Segunda del Cantón Rocafuerte, el 23 de Diciembre de 1997; e inscrita legalmente en el Registro Mercantil del Ecuador en la ciudad de Portoviejo, el 15 de Enero de 1998. Su actividad principal es la explotación en todas sus fases de la industria de la construcción.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

BASES DE PRESENTACION

Están presentados conforme a principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). A partir de Diciembre 31 del 2000, los Estados Financieros son presentados en dólares.

3. CAJA - BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2003 su saldo lo conforman los siguientes rubros:

DETALLE	VALORES	
Caja		20,531.16
Caja 1	291.79	
Caja 2 S.M.T.	479.20	
Caja 3 J.V.M.	15,575.77	
Caja 4 C.A.P.	452.64	
Caja 13 R.D.M.	3,731.76	
Bancos		293.12
Bco. del Pichincha	155.79	
Bco. Comercial	137.33	
TOTAL		20,824.28

a) Comprende Cuentas que la Compañía mantiene con diferentes instituciones financieras a nivel nacional.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Corresponde a documentos y cuentas por cobrar con saldo al 31 de Diciembre del 2003.

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Cobrar (clientes)	905,599.47
TOTAL CLIENTES	905,599.47
Deudores Varios	9,782.47
Préstamos a Empleados	138.70
TOTAL	915,520.64

5. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Un resumen de Impuestos Pagados por Anticipado, por clasificación principal, es como sigue.

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Impuesto al Valor Agregado</i>	<i>3,531.61</i>
<i>Retención en la Fuente</i>	<i>228.30</i>
TOTAL	3,759.91

6. ACTIVOS FIJOS

Las cuentas de Propiedades y Equipos están representadas en los Activos Fijos que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2003 para el cumplimiento de su objetivo de explotación en todas sus fases de la industria de la construcción.

Los bienes de activo fijo han sido valorizados al costo y sus depreciaciones determinados a base del método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y de acuerdo a las normas de contabilidad vigente en el país.

(Ver cuadro de los movimientos de activo fijos que ha tenido durante el año 2003)

CONSTRUCTORA JULIO SANTOS Y ASOCIADOS S.A.
MOVIMIENTOS DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(en dólares americanos)

Descripción	Saldo al 01/01/03	Incremento	Deducciones / Reclasificaciones	Saldo al 31/12/03	% DEPREC.
<u>COSTO</u>					
<u>NO DEPRECIABLES</u>					
Terrenos	-	-	-	-	
Construcciones en Curso	-	-	-	-	
<u>DEPRECIABLES</u>					
Edificios e Instalaciones	118,624.00	-	-	118,624.00	5
Maquinaria y Equipo	160,064.29	-	-	160,064.29	10
Muebles y Enseres	10,143.14	-	-	10,143.14	10
Herramientas	1,665.07	-	-	1,665.07	10
Equipos de Oficina	25,659.51	-	-	25,659.51	10
Vehículos	1,352,457.38	-	-	1,352,457.38	20
SUBTOTAL	1,668,613.39	-	-	1,668,613.39	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(679,329.76)	(161,816.62)	-	(841,146.38)	
TOTAL ACTIVO FIJO, NETO	989,283.63	(161,816.62)	-	827,467.01	

7. ACTIVOS DIFERIDOS

Corresponde a Gastos Diferidos cuyo saldo al 31 de Diciembre del 2003, es por un total de US\$ 185.08.

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Gastos de Organización y Constitución</i>	<i>269.37</i>
<i>(-) Amortización Acumulada</i>	<i>(84.29)</i>
TOTAL	185.08

8. PROVEEDORES LOCALES

Valores que quedaron pendientes de cancelación a Diciembre 31 del 2003 a Varios Proveedores por la compra de materiales de construcción.

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Ing. Vicente Mendoza</i>	<i>5,412.78</i>
<i>Bellsouth</i>	<i>2,222.90</i>
<i>Ramaco</i>	<i>1,486.29</i>
TOTAL	9,121.97

9. PROVISIONES POR PAGAR E INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponde a obligaciones que mantiene la empresa con el IESS, además las provisiones de beneficios sociales que por ley corresponde a los empleados.

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>IESS - Aportes</i>	<i>2,880.50</i>
<i>Impuesto Valor Agregado</i>	<i>155.15</i>
<i>Retención en la Fuente</i>	<i>43.09</i>
TOTAL	3,078.74

10. PASIVO NO CORRIENTE

Corresponde a préstamos de accionistas y obligaciones bancarias a nombre de la empresa, con plazos de cancelación mayores a un año y cuyos saldos al 31 de Diciembre del 2003 son los siguientes:

DETALLE	VALORES	
<i>Préstamos Accionistas</i>		<i>413,099.15</i>
<i>Ing. Santiago Vera L.</i>	<i>95,964.77</i>	
<i>Ing. Julio Santos</i>	<i>317,134.38</i>	
<i>Préstamos Bancarios</i>		<i>248,999.38</i>
<i>Bco. La Previsora Cta. 1144129311</i>	<i>207,499.49</i>	
<i>Otros</i>	<i>41,499.89</i>	
TOTAL		662,098.53

11. CAPITAL SOCIAL

A Diciembre 31 del 2003 el capital social de la compañía consiste en 35,724 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 4.00 cada una.

12. RESERVA DE CAPITAL

A Diciembre 31 del 2.000 fueron contabilizadas las transferencias de las cuentas. Reservas por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria luego de registrarse el efecto de la aplicación de la NEC #17 a los Activos, Pasivos no Monetarios y Cuentas Patrimoniales.

Con fecha 28 de Diciembre del año 2001 se promulgo en el registro oficial No. 483 el tratamiento contable de la cuenta Reserva de Capital, la cual se utilizará para realizar futuras capitalizaciones y para ser compensadas con pérdidas acumuladas y las del ejercicio si las hubiere.

13. IMPUESTO A LA RENTA

La compañía no fue revisada por las autoridades fiscales, desde la fecha de su constitución. Durante los años de operación de la empresa, ésta ha declarado en forma oportuna sus obligaciones tributarias, tanto del IVA, Ret., e Impuesto a la Renta.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Adicionalmente hemos revisado las obligaciones bancarias adquiridas por la compañía y autorizadas por la Junta General de Accionistas, así como las obligaciones adquiridas a título personal por el Ing. Julio Santos Centeno (anterior Gerente General) y transferidas a la cuenta de la compañía, no hemos podido confirmar la existencia de autorización previa de la Junta de Accionistas.

Por la falta de información no hemos podido establecer el saldo real de las obligaciones bancarias registradas en los libros de la compañía al 31 de Diciembre del 2003.

A continuación se muestra un detalle de las obligaciones bancarias aceptadas y no autorizadas por la Junta General de Accionistas, según solicitud de reestructuración de deudas enviadas al Banco Filanbanco S.A., el 20 de Abril del 2001.

BANCO	Operación No.	Fecha de Vencimiento	CAPITAL	INTERÉS	ESTADO
Filanbanco	000-0000002	18/10/1999	11,902.50	3,343.60	Aceptadas
Filanbanco	098-7072053	20/05/2001	12,883.53	3,581.02	Aceptadas
Filanbanco	098-7011980	01/02/2000	10,228.04	5,418.52	Aceptadas
Filanbanco	098-7072044 *	27/09/2007	134,992.61	21,861.22	Aceptadas
TOTAL			170,006.68	34,204.36	
Filanbanco	099-7079750	26/05/2000	397,732.00	122,031.86	No Autoriz.
Filanbanco	099-7012033	14/04/2000	30,000.00	9,256.65	No Autoriz.
Filanbanco	001-7295247	13/05/2000	242,000.00	74,496.64	No Autoriz.
Filanbanco	099-7000064	21/03/2000	642,000.00	188,536.12	No Autoriz.
Filanbanco	099-7000063	21/03/2000	157,648.55	83,941.35	No Autoriz.
Filanbanco	099-7000062	30/09/1999	88,567.00	27,148.71	No Autoriz.
Filanbanco	099-7000059	26/10/1999	38,754.00	21,646.27	No Autoriz.
TOTAL			1,596,701.55	527,057.60	
TOTAL GENERAL			1,766,708.23	561,261.96	

Nota: Los intereses de las obligaciones son aproximadas por no haber sido confirmadas por la entidad financiera..

(*) La Operación No. 098-7072044 corresponde un crédito para la adquisición de una casa a una inmobiliaria Subsidiaria del Banco La Previsora hoy Filanbanco, asumiendo la deuda el banco, dicha casa tenía un juicio planteado por sus anteriores dueños, el cual fue ganado a la subsidiaria del banco, y despojada a la Constructora Julio Santos. Es por ello que los accionistas de la compañía no asumen la obligación de cancelar dicha deuda, por no estar en posesión del bien, encontrándose en litigio con el banco.

Hasta la fecha de elaboración de este informe no existen otros eventos subsecuentes que afecten la presentación de los estados financieros en un conjunto.

15. ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Coefficiente de Liquidez

Descripción	2002	2003
Activo Corriente	911,152.60	940,104.83
Pasivo Corriente	52,329.63	12,200.71
Capital de Trabajo	858,822.97	927,904.12
Coefficiente de Liquidez	17.41	77.05

El *capital de trabajo*, es el exceso de los activos corrientes sobre los pasivos corrientes, lo que permite a la empresa disponer de inventarios suficientes, pagar los pasivos a corto plazo, realizar compras de materiales en oferta.

Como se puede observar de este análisis, el capital de trabajo es aproximadamente un 8.04% mayor en el 2003 que en el 2002.

El *coeficiente de liquidez* o razón circulante mide el grado que el activo corriente cubre el pasivo corriente; y es la relación entre los activos y pasivos corrientes (activos corrientes / pasivos corrientes). De esta forma se entiende que la empresa dispone de suficiente activo corriente (17.41 veces en el 2002 y 77.05 veces en el 2003) para cancelar las deudas a corto plazo de la empresa.

Índice de Apalancamiento

	Descripción	2002	2003
A	Total del pasivo	808,408.77	674,299.24
B	Total patrimonio	1,092,212.54	1,093,457.68
C	Índice de Apalancamiento (A/B)	0.74	0.62

Bajo este análisis, se determina que para el 2003, por cada dólar de patrimonio, se tiene deudas por US\$ 0.62; o se podría decir también que cada dólar de los accionistas está comprometido en un 62%.

Índice de Endeudamiento

	Descripción	2002	2003
A	Total del pasivo	808,408.77	674,299.24
B	Total activo	1,900,621.31	1,874,838.99
C	Índice de Endeudamiento (A/B)	42.53	35.97

Este índice determina que las deudas pendientes de la empresa en el año 2003 alcanzan el 35.97%, que se obligó para con: bancos locales y extranjeros, proveedores, y otros terceros, por lo que el 64.03% de sus activos totales han sido financiados con capital propio.