

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

42000

A los Socios de  
**PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.-**  
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** al 31 de Diciembre de 2003 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 2003, la compañía registraba como Compañías Relacionadas - Activo la suma de US \$ 532.137.70 y el Pasivo US \$ 250.183.81 montos que a la fecha de efectuar esta auditoria no fue posible determinar las transacciones realizadas de acuerdo a lo señalado en la NEC 6 (NOTA C-I)
4. En mi opinión, excepto lo manifestado en el párrafo tres, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** - al 31 de diciembre de 2003 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 suscrito fue realizada mediante contrato celebrado el 22 de Julio del 2004.



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

**Guayaquil, 25 Agosto del 2004**



**PROPREDIOS  
PROYECTOS Y  
PREDIOS S.A.-**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

<b><u>ACTIVO</u></b>		<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
CAJA-BANCO	A	4.980.07
INVERSIONES		1.802.26
CUENTAS POR COBRAR	B	121.692.13
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	C	532.137.70
OBRAS EN PROCESO	D	<u>363.171.81</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.023.783.97</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDAD Y EQUIPOS	E	651.216.93
IMPUESTOS ANTICIPADOS	F	<u>23.244.11</u>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>674.461.04</b>
<b>TOTAL GENERAL DEL ACTIVO</b>		<b>US \$ 1.698.245.01</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
<b>SOBREGIRO BANCARIO</b>		<b>12.504.88</b>
<b>OBLIGACIONES BANCARIAS</b>	<b>G</b>	<b>153.158.22</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>H</b>	<b>114.221.21</b>
<b>PROVEEDORES</b>		<b>11.864.32</b>
<b>COMPAÑÍAS RELACIONADAS</b>	<b>I</b>	<b><u>82.501.80</u></b>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>374.250.43</b>
 <b>PASIVO LARGO PLAZO</b>		
<b>COMPAÑÍAS RELACIONADAS</b>	<b>I</b>	<b>167.682.01</b>
<b>RESERVACIONES-CONTRATOS</b>		<b>383.948.35</b>
<b>ACCIONISTAS</b>		<b><u>26.787.68</u></b>
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>578.418.04</b>
 <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>J</b>	
<b>CAPITAL SOCIAL</b> (150.000 ACCIONES DE \$ 0.04)		<b>6.000.00</b>
<b>APORTE DE CAPITAL</b>		<b>712.791.59</b>
<b>RESERVAS</b>		<b>1.630.63</b>
<b>RESERVA DE CAPITAL</b>		<b>2.560.03</b>
<b>RESULTADO EJERCICIO 2003</b>		<b><u>22.594.29</u></b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>745.576.54</b>
 <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>		<b>US \$ 1.698.245.01</b>

**PROPREDIOS  
PROYECTOS Y  
PREDIOS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>	<b><u>%</u></b>
<b>VENTAS NETAS</b>	1.339.767.62	100
<b>(COSTO DE VENTAS)</b>	<u>&lt; 1.060.370.47 &gt;</u>	< 79.15 >
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>279.397.15</b>	<b>20.85</b>
<b>GASTOS DE OPERACION</b>		
ADMINISTRACIÓN	< 229.262.08	< 17.11 >
GASTOS FINANCIEROS	<u>&lt; 14.693.06 &gt;</u>	
	<u>&lt; 243.955.14 &gt;</u>	
<b>UTIL. ANTES PARTIC. E IMPTOS.</b>	<b>35.442.01</b>	
(-) 15% PARTIC. TRABAJADORES	< 5.316.30 >	
(-) 25% PROV. IMPTO. A LA RENTA	<u>&lt; 7.531.42 &gt;</u>	
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>22.594.29</b>	<b>1.68</b>

**PROPREDIOS  
PROYECTOS Y  
PREDIOS S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

**(Expresado en dólares)**

<b>FLUJO DE EFECTIVO- ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	
Efectivo recibido de Clientes	553.193.00
Efectivo pagado a Proveedores- empleados	222.392.60
Impuestos Pagados	<u>18.943.14</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>794.528.74</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
APLICACIÓN DE OBRAS	< 328.666.15 >
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Prestamos – Largo Plazo	< 179.485.90 >
Transacciones Compañías Relacionadas	<u>&lt; 281.953.89 &gt;</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>&lt; 461.439.79 &gt;</b>
<b>Aumento del Efectivo y sus equivalentes</b>	<b>4.422.80</b>
<b>Efectivo Inicial del periodo</b>	<b>557.27</b>
<b>Efectivo final del periodo</b>	<b>4.980.07</b>

**PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**(EXPRESADO EN DOLARES)**

	<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>	<b><u>APORTES SOCIOS</u></b>	<b><u>RESERVAS</u></b>	<b><u>RESERVA CAPITAL</u></b>	<b><u>UTILIDAD EJERCICIO</u></b>	<b><u>TOTAL</u></b>
SALDO AL 31-12-2002	6.000.00	712.791.59	595.59	2.560.03	1.623.59	<b>723.570.80</b>
TRANSFERENCIAS			1.035.04		<1.623.59>	<b>&lt; 588.55 &gt;</b>
RESULTADOS					35.442.01	<b>35.442.01</b>
SALDO AL 31-12-2003	6.000.00	712.791.59	1.630.63	2.560.03	35.442.01	<b>758.424.26</b>

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

#### **RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:**

**PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 05 de Octubre de 1984, e inscrita en el Registro Mercantil el 06 de Diciembre de 1984 con un capital social de s/ 1.000.000.00 ( US \$ 40.00 ) a la fecha luego de reformas al estatuto la compañía aumenta su Capital suscrito el 07 de Julio de 1995 a US \$ 6.000.00 aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 95-2-1-1-0004516 dividido en Ciento cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de (US\$ 0.04), la compañía tiene por objeto principal dedicarse a la construcción de carreteras , caminos puentes, edificios 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 practicas 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)

#### **COMPAÑÍAS 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 C-I)

#### **RENTABILIDAD.-**

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía presenta una Utilidad Neta de 22,594.29 deducidos la participación de trabajadores y provisión de Impuesto a la Renta en este periodo el costo de ventas de la empresa alcanza a cubrir el 79.15 % de sus Ingresos porcentaje bastante bajo en relación con el periodo anterior lo que hace entrever que en el presente ejercicio marco una buena rentabilidad. los Gastos Administrativos llegaron al 17.11 % vemos que presenta una situación de liquidez la misma que a podido cubrir sus obligaciones bancarias en el presente ejercicio su mayor volumen de endeudamiento se encuentra a largo Plazo por las Reservas efectuadas por Clientes

### **JUBILACIÓN PATRONAL**

La compañía en sus registros no cuenta con personal que supere como tiempo de permanencia por mas de 10 años ante esta circunstancia la empresa no ha considerado necesario efectuar los cálculos actuariales correspondientes por este concepto.

### **PROVISIONES CUENTAS INCOBRABLES**

La compañía en este periodo designo cargar en la cuenta provisiones por cuentas incobrables la suma de US \$ 2.777.16

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **A) CAJA BANCOS**

Al 31 de Diciembre del 2003, Las disponibilidades de la empresa se presentan de la siguiente manera:

	<b>CTA. #</b>	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
<b>CAJA</b>		<b>358.08</b>
<b>BANCOS</b>		
<b>PICHINCHA</b>	<b>0004256491</b>	<b><u>4.621.99</u></b>
<b>TOTAL CAJA- BANCOS</b>		<b>US \$ 4.980.07</b>

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

Al 31 de Diciembre del 2003, Las Cuentas por cobrar se presentan de la siguiente manera:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
<b>ACCIONISTAS</b>	<b>27.678.09</b>
<b>CLIENTES</b>	<b>49.335.36</b>
<b>ANTICIPO PROVEEDORES</b>	<b>46.392.17</b>
<b>OTROS</b>	<b><u>1.063.67</u></b>
	<b>124.469.29</b>
<b>(-) PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES</b>	<b><u>&lt; 2.777.16 &gt;</u></b>
	<b>US \$ 121.692.13</b>

C) **COMPAÑÍAS RELACIONADAS- ACTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2003, este grupo se presenta de la siguiente manera:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
ARMOSOL	45.397.00
C.O.A.- CONSULTORA ANDINA	59.241.28
CODALIM	400.00
GALATAXI	2.365.56
SERCOMGRAF S.A.	396.959.86
TREMIR S.A.	24.00
MAVISA S.A.	<u>27.750.00</u>
	<b>US \$ 532.137.70</b>

D) **OBRAS EN PROCESO**

Al 31 de Diciembre de 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
PROYECTO SAN ANTONIO	350.501.54
SAN ANTONIO II	<u>12.670.27</u>
	<b>US \$ 363.171.81</b>

**E) PROPIEDADES - EQUIPOS**

Al 31 de Diciembre del 2003, las propiedades de la empresa se presentan de la siguiente manera :

<b>COSTO</b>	<b><u>SALDO A</u> <u>DICBR-2002</u></b>	<b>INCRE- DISMINUC</b>	<b><u>SALDO A</u> <u>DICBR-2003</u></b>
TERRENOS	360.000.00	< 25.000.00 >	335.000.00
EDIFICIO		25.000.00	25.000.00
MAQUINARIAS - EQUIPOS	375.233.04	< 4.381.53 >	370.851.51
INSTALACIÓN- OFICINA		423.73	423.73
EQUIPO COMPUTACION		725.00	725.00
MUEBLES Y ENSERES		660.00	660.00
	<b>735.233.04</b>	<b>&lt; 2.572.80 &gt;</b>	<b>732.660.24</b>

<b>DEPREC- ACUMULADA</b>	<b><u>SALDO A</u> <u>DICBR-2002</u></b>	<b>INCRE- DISMINUC</b>	<b><u>SALDO A</u> <u>DICBR-2003</u></b>
MAQUINARIAS - EQUIPOS	< 47.660.31 >	33.489.63	< 81.149.94 >
INSTALACIÓN -OFICINA		108.37	< 108.37 >
EQUIPO COMPUTACION		185.00	< 185.00 >
	<b>&lt; 47.660.31 &gt;</b>	<b>33.783.00</b>	<b>&lt; 81.443.31 &gt;</b>

<b>SALDO NETO</b>	<b>687.572.73</b>	<b>&lt; 36.355.80 &gt;</b>	<b>651.216.93</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>
EDIFICIO	20	5
MAQUINARIAS- EQUIPOS	10	10
EQUIPO COMPUTACION	3	33
INSTALACIONES	10	10

**F) IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
RETENCIONES EN LA FUENTE	12.290.97
CREDITO TRIBUTARIO - I.V.A.	<u>10.953.14</u>
	<b>US \$ 23.244.11</b>

**G) OBLIGACIÓN BANCARIA**

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

**BANCO DEL PICHINCHA ( A )**

VENCIMIENTO 2004/02/25

**US \$ 153.158.22**

( a ) Operación de crédito a la fecha se encuentra cancelada.

**H) CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

IMPUESTOS POR PAGAR

12.220.34

FONDO DE GARANTIA ( contratistas )

11.441.30

ANTICIPO CLIENTES

23.905.63

NOMINA

45.661.38

BENEFICIOS SOCIALES

16.236.08

VALORES POR LIQUIDAR ( INPROEL )

4.756.48

**US \$ 114.221.21**

**I.) COMPAÑÍAS RELACIONADAS- PASIVO**

Al 31 de Diciembre del 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera

	<b>EXPRESADO EN DOLARES</b>
<b>GALATAXI</b>	<b>131.611.53</b>
<b>MAVISA S.A.</b>	<b><u>36.070.48</u></b>
	<b>US \$ 167.682.01</b>

**J) PATRIMONIO**

El Capital social de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** se  
Presenta de la siguiente manera :

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>VALOR</u></b>	<b><u>%</u></b>
<b>ABOG. DENIA PEZO ZUÑIGA</b>	<b>2.695.52</b>	<b>44.92</b>
<b>ING. FELIPE PEZO ZUÑIGA</b>	<b>2.635.68</b>	<b>43.92</b>
<b>DR. RAFAEL PEZO ZUÑIGA</b>	<b><u>668.80</u></b>	<b><u>11.16</u></b>
	<b>US\$ 6.000.00</b>	<b>100</b>



Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
<b>APORTE CAPITAL</b>	<b>712.791.59</b>
<b>RESERVAS</b>	<b>1.630.63</b>
<b>RESERVA DE CAPITAL</b>	<b>2.560.03</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO 2003</b>	<b><u>22.594.29</u></b>
	<b>739.576.54</b>

#### **ASPECTOS FISCALES - TRIBUTARIOS**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre del 2003 ha cumplido sus aportes al IESS, así como ha presentado sus declaraciones Impuesto a la Renta por el ejercicio 2003, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente. De igual manera se encuentra al DIA con la contribución a la Superintendencia de Compañías. Así como ha cumplido con la presentación y pago del Impuesto del 1.5 por mil a la Ilustre Municipalidad de Guayaquil por el periodo 2003

Según informa la administración de la empresa, la compañía NO ha sido sujeta de fiscalización por parte del Ministerio de Finanzas por lo siguiente: