

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9263238

Guayaquil-Ecuador

**CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.**

**"CONSTRUBIENES S.A."**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE**

**DEL AÑO 2000**

**NOTA 1 – OBJETO DE LA COMPAÑÍA:**

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la realización de toda clase de obras y proyectos de ingeniería, tales como la construcción de inmuebles, puentes, vías de tránsito, urbanizaciones y lotizaciones, la construcción de viviendas de todo tipo especialmente de las populares de interés social, promoción y construcción de propiedades horizontales u otras actividades relacionadas con el objeto social de la compañía de acuerdo con sus estatutos.

Sus políticas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

**A. BASE DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros están preparados de conformidad a las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías en el

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

Ecuador y por lo general difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados, debido a que no contemplan en forma integral los efectos de la inflación (NOTA 2).

#### **B. REEXPRESION MONETARIA.**

Al 31 de Diciembre del año 2000 según disposiciones de las Autoridades competentes, los activos y pasivos de la compañía no estaban expuestos a reexpresarse aplicando para el efecto el Índice de Precios al Consumidor. En la mencionada cuenta no se contabilizaron los movimientos de ajustes de los activos y pasivos no monetarios, así como también de las cuentas patrimoniales tal como lo determina la aplicación de las Normas NEC's 16 y 17 que trata sobre la Conversión de los Estados Financieros bajo el esquema de Dolarización.

#### **C. ACTIVO FIJO.**

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, y en la mencionada cuenta tampoco se aplicaron lo contemplado en las normas NEC 16 y 17.

#### **NOTA 2 - INFLACION.**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las políticas contables mencionados en la (NOTA 1) y por lo tanto no muestran el efecto de la inflación, al no haberse aplicado las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's 16 y 17.

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

**NOTA 3 – CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre del año 2000 este rubro presenta el siguiente saldo:

<b>DETALLE</b>	<b>2000</b>
Victor Bastidas	5,340.00
<b>TOTAL</b>	<b>5,340.00</b>

**NOTA 4 – ACTIVO FIJO DEPRECIABLE.**

Al 31 de Diciembre del 2000 los activos fijos depreciables consistían en:

<b>DETALLE</b>	<b>2000</b>
Obras de Arte	260,000.00
Cesión de Derechos Portofino	180,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>440,000.00</b>

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2516718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

**NOTA 5 – ACTIVOS DIFERIDOS.**

Al 31 de Diciembre del 2000 los activos diferidos consistían en:

<b>DETALLE</b>	<b>2000</b>
Pérdidas en Cambio año 1999	1,777,880.53
Pérdida en Cambio año 2000.	486,430.85
<b>TOTAL</b>	<b>2,264,311.38</b>

**NOTA 6 – DOCUMENTOS POR PAGAR.**

Al 31 de Diciembre del año 2000 los documentos por pagar consistían en:

<b>DETALLE</b>	<b>2000</b>
Bco. Filarbanco	2,385,635.66
Bco. Financorp. (CFN)	124,307.81
<b>TOTAL</b>	<b>2,509,943.47</b>

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

**NOTA 7 – ACCIONISTAS.**

Al 31 de Diciembre del año 2000 los Accionistas de la compañía consistían en:

<b>DETALLE</b>	<b>2000</b>
Vicente Muñoz Scaldaffery	193,203.00
<b>TOTAL</b>	<b>193,203.00</b>

**NOTA 8 – INTERESES POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2000 los intereses por pagar consistían en:

<b>DETALLE</b>	<b>2000</b>
Bco. Financorp. (C.F.N.)	6,196.82
<b>TOTAL</b>	<b>6,196.82</b>

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

**NOTA 9 – CAPITAL SOCIAL PAGADO.**

Al 31 de diciembre del 2000 el capital de la compañía estaba distribuido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	% Participación	VALOR
Vicente Muñoz Scaldaffery	100 %	200.00
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>200.00</b>

**NOTA 10 – OTROS COMENTARIOS.**

- 10.1 Durante el desarrollo de nuestro trabajo por el ejercicio del 2000, en la revisión de las obligaciones por pagar, especialmente con Filanbanco se nos presentaron dos documentos firmados por la empresa **CONSTRUBIENES S.A.**, como deudora principal y como garante solidario la firma del gerente, señor Econ. Vicente Scaldaffery, el primer documento tiene fecha de vencimiento Abril 28 de 1994 por el valor en sucres de S/. 3.582'000.000.00, y el otro documento tiene fecha de recepción de Abril 28 de 1994 por el valor en dólares de USD \$ 1'907,357.52 que a criterio de la gerencia constituye la historia de la deuda que originalmente se contrató en sucres para posteriormente

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

dolanizarse y terminar en USD \$ 2'385,635.66 a fines del ejercicio del 2000 ya que constituye una obligación de plazo vencido.

- 10.2 La Ley requiere que cada compañía anónima transfiera a Reserva Legal por lo menos el 10 % de la utilidad neta, hasta que ésta reserva llegue al 50% de su Capital.
  
- 10.3 Al fin de facilitar una interpretación comparativa, auditoría procedió a convertir los valores del año 1999 de sucres a dólares aplicando una conversión aritmética simple, que resulta de dividir el valor de cada rubro para S/. 25.000.00

*Fernando Rivera Peredo*

**ECONOMISTA**

**Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Ot. 106**

**Telefax 2510718 - Celular 09-9253298**

**Guayaquil-Ecuador**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

### **SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

**A los Accionistas de:**

**CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.**

**" CONSTRUBIENES S.A. "**

He auditado los estados financieros de **CONSTRUBIENES S.A.**, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2000 y emití mi informe sobre dichos estados financieros con fecha Diciembre 17 del 2001.

Realicé mi auditoria de acuerdo con normas generalmente aceptadas y con el propósito de formarme una opinión sobre dichos estados financieros. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo e incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo efectué pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Servicio de Rentas Internas y su Reglamento con relación a que:

- La compañía presentó las declaraciones de impuesto a la renta por el año 2.000, así como su informe a la Superintendencia de Compañías.

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

213.653

**A los miembros del Directorio y Accionistas de:**

**CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.**

**" CONSTRUBIENES S.A. "**

Guayaquil, Diciembre 17 del 2001.

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de **CONSTRUBIENES S.A.** al 31 de Diciembre del 2000 y el correspondiente Estado de Cambios en el Patrimonio, no así los estados de Pérdidas y Ganancias y de Cambios en la Posición Financiera, por cuanto la empresa se ha mantenido inactiva por el año terminado a esa fecha. Los mencionados estados financieros a que se refiere ésta auditoría son de exclusiva responsabilidad de la Administración de la empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestro trabajo.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo tercero siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de las evidencias que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de Contabilidad aplicados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

3. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con Normas Contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales constituyen una base que en algunos aspectos, difieren de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
  
4. Debido a que fui contratado con posterioridad al cierre del ejercicio del año 2000, no pude satisfacerme de las existencias físicas iniciales y finales de los inventarios de las obras de arte por el año terminado al 31 de diciembre del año 2000. En mi opinión, excepto por el efecto del ajuste que se hubiere determinado al observar las existencias físicas iniciales y finales del inventario de las obras de arte del año 2000. Los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUBIENES S.A.** al 31 de diciembre del 2000, la evolución del patrimonio y el estado de situación financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
  
5. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, en los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivos caracterizado, entre otros, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de créditos, fuerte caída de la actividad económica del país, y por ende disminución en el nivel de empleo de la mano de obra. El Marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, mediante la cual estableció el canje de sucres en circulación por dólares estadounidenses a una paridad de S/. 25.000.00 por US\$ 1.00; este proceso quedó concluido al cierre del ejercicio. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas debían ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de Marzo del 2000; el referido mecanismo de ajuste consta en la norma ecuatoriana de contabilidad (NECS) 17 "Conversión de Estados financieros para efectos de aplicar el

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253238

Guayaquil-Ecuador

esquema de dolarización". Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41 % durante el periodo comprendido entre 1 de Abril y el 31 de Diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de Inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses al reacomodarse los precios relativos, al tiempo en que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país, lo cual deberá estar acompañada por el fortalecimiento del sistema financiero nacional. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la compañía CONSTRUBIENES S.A. Por otro lado al 31 de diciembre del 2000 la compañía presentó una relación pasivo-patrimonio de alto riesgo, que ha obligado a los administradores a presentar solicitudes para reestructurar sus obligaciones con los Bancos Filanbanco y Financorp, siendo la última presentada con fecha junio 7 del 2001 por intermedio de la empresa MCPHERSON ASESORES, representada por el Ing. Jorge Luis Barandearan y el accionista, representante legal Econ. Vicente Muñoz Scaldaffery, para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ejecutivo No. 1168 de febrero 1 del 2001, y de la Resolución No. JB-2001-313 del 1 de febrero del 2001 y demás normas complementarias para reestructurar las deudas superiores a USD \$ 50,000 en forma voluntaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de la circunstancias descritas en éste párrafo.

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2000, se emite por separado.

  
Econ. Fernando Rivera P.  
Auditor Externo  
RNAE - SC No. 059

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

## CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.

### BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.000

(EXPRESADO EN DÓLARES )

ACTIVOS	NOTAS	1,999	2,000
<b>CORRIENTES</b>			
Cuentas por Cobrar	( 3 )	168,000.00	5,340.00
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>168,000.00</b>	<b>5,340.00</b>
Activo Fijo Depreciable	( 4 )	218,400.00	440,000.00
Activos Diferidos	( 5 )	1,777,880.53	2,264,311.38
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>2,164,280.53</b>	<b>2,709,651.38</b>

Las Notas adjuntas son parte integrante de este Estado.

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

## CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.

### BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.000

(EXPRESADO EN DÓLARES )

PASIVOS	NOTAS	1,999	2,000
<b>CORRIENTE</b>			
Documentos por Pagar	( 6 )	2,163,972.44	2,509,943.47
Accionistas	( 7 )	-	193,203.00
Intereses por Pagar	( 8 )	-	6,196.82
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>2,163,972.44</b>	<b>2,709,343.29</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>2,163,972.44</b>	<b>2,709,343.29</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	( 9 )	200.00	200.00
Reservas		108.09	108.09
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>308.09</b>	<b>308.09</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIOS DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>2,164,280.53</b>	<b>2,709,651.38</b>

Las Notas adjuntas son parte integrante de este Estado.

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

Telefax 2510718 - Celular 09-9253298

Guayaquil-Ecuador

## CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.

### ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.000

(EXPRESADO EN DÓLARES )

RUBROS	Dic-99	ASIGNACIÓN Y TRANSFERENCIA	Dic-00
Capital Social Pagado	200.00	-	200.00
Reservas	108.09	-	108.09
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>308.09</b>	<b>-</b>	<b>308.09</b>

**Las Notas Adjuntas son parte integrante de este estado**

*Fernando Rivera Peredo*

ECONOMISTA

Sucre 214 y P. Carbo - 1er. piso Of. 106

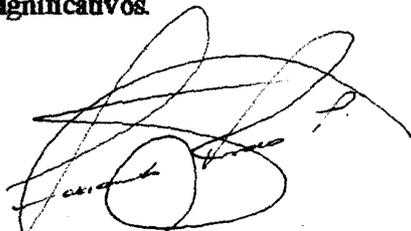
Telefax 2510718 - Celular 09-9253238

Guayaquil-Ecuador

■ Debido a que la empresa no ha efectuado ninguna actividad durante el ejercicio económico del 2000 y dado que su objeto social o las actividades descritas en sus estatutos están exentas del pago de Impuesto al Valor Agregado, la empresa si presentó al Servicio de Rentas Internas las declaraciones del de IVA con tarifa 0%, como de la Retención en Fuente, fuera del plazo establecido por la Ley, habiendo pagado las multas correspondientes en el Banco del Pacífico.

El cumplimiento por parte de la Compañía de los aspectos mencionados anteriormente, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, es de responsabilidad de su Administración, tales criterios podrían eventualmente no ser coincidentes con los de las autoridades competentes.

En cumplimiento a lo referido en la Ley de Servicio de Rentas Internas y sus Reglamentos, manifiesto que los Resultados de mis pruebas efectuadas sobre los registros contables de esa compañía no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinada, con relación a los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente, que en mi opinión se consideren incumplimientos significativos.



Econ. Fernando Rivera P.  
Auditor Externo  
RNAE - SC No. 059

Guayaquil, Diciembre 17 del 2001.