

*CPA Econ. Efraín E. Cepeda Jiménez,
Asesor Económico - Contable - Tributario
Reg. Nac. de Contadores 2203
Auditor Externo SC RNAE 133
Auditor Externo "CAE"*

INMOBILIARIA EDUBRATOCHE S.A.

*Estados Financieros
31 de diciembre del 2002*

Contenido:

*Informe de Auditor Independiente
Balance General
Estado de Resultados
Notas a los Estados Financieros*

Abreviaturas:

USD Dolar

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

*Al Gerente General de la Compañía
Inmobiliaria Edubratoche S.A.*

- A. He auditado el balance general adjunto de la Compañía Inmobiliaria Edubratoche S. A. al 31 de diciembre de 2002 y el estado de resultados al año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en una auditoría.*
- B. La auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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 la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría realizada provee una base razonable para expresar una opinión.*
- C. La Compañía no proporcionó el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2002. La presentación del estado de flujos de efectivo que resume las actividades operativas, inversión y financiamiento es requerido por las normas de contabilidad.*
- D. La Compañía no ha confirmado saldos de cuentas por cobrar y obligaciones por pagar en el orden de \$1.858.360,44 y \$ 1.968.848,97 respectivamente.*
- E. Al año terminado el 31 de diciembre de 2002 no presencie la toma del inventario físico que contabiliza la cantidad de \$ 18.475,09, en vista de que esa fecha fue anterior a la que fui contratado (mes de febrero del 2003), y no pude satisfacerme de la cifra presentadas por medio de otros procedimientos de auditoría.*
- F. No registra la provisión de la jubilación patronal consagrado en el Art. 219 del Código del Trabajo, para aquellos trabajadores que laboren 25 años ininterrumpidamente.*



- G.** En mi opinión, excepto por los cometarios señalados en los párrafos C, D, E, F, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Compañía Inmobiliaria Edubratoche S. A. al 31 de diciembre de 2002, y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- H.** La opinión, respecto al cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía Inmobiliaria Edubratoche S. A., requerido por las disposiciones vigentes contenidas en el Art. 284 del Reglamento de Aplicación la Ley de Régimen Tributario Interno y el Art. 1 señalado en la Resolución No. 00989 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 484 el 28 de diciembre de 2001, se emite por separado.

Ec. Efraín E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 138 Auditor Externo
Reg. Nac. de Contadores 2203
Guayaquil, 24 de julio de 2003



INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

ACTIVO

Corriente		
Caja-Bancos		\$ 67.859,84
Cuentas y Documentos por cobrar	2	1.858.360,44
Inventario	3	18.475,09
Crédito Tributario	4	1.058,82
Total Activo Corriente		\$ 1.945.754,19
Fijo		
	5	
Muebles y Enseres y Equipos		\$ 2.405,26
Total Activo Fijo		2.405,26
Depreciación Acumulada		-2.404,80
Total Activo Fijo Neto		\$ 0,46
Diferido		
	6	
Intereses Bancarios		42.285,41
Total Activo Diferido		42.285,41
Total Activo		\$ 1.988.040,06

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

PASIVO

Cuentas por Pagar	7	\$ 4.917,94
Documentos por Pagar	8	1.968.848,97
Obligaciones Tributarias	9	136,81
Obligaciones IESS		88,17
Total Pasivo Corriente		\$ 1.973.991,89
Total Pasivo		\$ 1.973.991,89
Patrimonio		
Capital Suscrito	10	\$ 10.000,00
Reserva Legal		246,45
Reserva de Capital		197,86
Utilidad no distribuida		2.124,90
Utilidad Operativa	11	1.478,96
Total Patrimonio		\$ 14.048,17
Total Pasvo y Patrimonio		\$ 1.988.040,06



INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

<i>Ventas</i>	\$ 2.100,00
<i>Costo de Ventas</i>	-1.082,13
<i>Utilidad Bruta</i>	<u>\$ 1.017,87</u>
Gastos Operacionales:	
<i>Gastos de Administración y Ventas</i>	\$ 1.438,92
<i>Total de Gastos Operacionales</i>	<u>\$ 1.438,92</u>
<i>Otros Ingresos</i>	<u>\$ 1.900,01</u>
<i>Utilidad Operacional</i>	<u><u>\$ 1.478,96</u></u>

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

1. Políticas Contables más Significativas

La Compañía se constituyó el 25 de marzo de 1987 en la ciudad de Guayaquil; la escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 3 de julio del mismo año. El objeto social es dedicarse a la compra, venta, permuta y administración de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales.

El 27 de Agosto de 1997 reforma sus Estatutos Sociales y aumenta el capital en s/.100.000.000,00 e inscribe la escritura pública en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de septiembre de 1997.

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público del Cantón Guayaquil el 29 de diciembre de 2000, efectúa la conversión de sucres (s/.) a USD dólares, aumento del valor nominal de las acciones, aumento de capital en la cantidad de USD 6.000,00 y reforma de los estatutos sociales. La Escritura Pública fue inscrita en el Registro Mercantil el 6 de agosto de 2001.

La vida útil de los activos fijos esta considerada en:

Activos	Años
Muebles y Enseres	10
Maquinarias y Equipos	10

2. Cuentas y Documentos por Cobrar

Rosy Fashion International S.A.	\$ 577.226,96
Kangle S.A.	<u>1.281.133,48</u>
	\$ 1.858.360,44
	=====

Saldo establecido por la Compañía generado por los créditos otorgados en mercancías a los clientes, cuyo importe no ha generado intereses anuales.

3. Inventario **\$ 18.475,09**
=====

Contabiliza la existencia física de sillas plásticas, lámparas petromax, juegos de vasos "expose" x 3(24), etc. al 31 de diciembre del 2002.

4. Crédito Tributario **\$ 1.058,82**
=====

Registra el anticipo del impuesto a la renta en la cantidad de \$ 259,08, Retenciones en la Fuente 1% \$ 21,00, Impuesto al Valor Agregado en \$ 778,74.

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

5. Activo Fijo	2002	2001	Variaciones
Muebles, Enseres y Equipos	2.405,26	\$ 2.405,26	0,00
Total Activo Fijo	\$ 2.405,26	2.405,26	0,00
Depreciación Acumulada	2.404,80	-2.284,56	120,24
Activo Fijo Neto	\$ 0,46	\$ 120,70	120,24
=====			
Las erogaciones monetarias generadas para atender el mantenimiento y reparaciones de activos fijos se ha registrado en cuentas de resultados, y las mejoras se capitalizan.			
6. Diferido			
Intereses "Produbanco"		\$ 1.425,00	
Intereses Banco de "Machala"		1.129,20	
Intereses Banco "Bolivariano"		39.731,21	
		\$ 42.285,41	
=====			
7. Cuentas por Pagar			
Imprenta Original		\$ 126,50	
Fleet Call y/o Trunk Service S.A.		184,56	
Dipac Manta Cia. Ltda..		2.382,84	
Supermaxi		2.088,74	
Offsetec S.A.		135,30	
		\$ 4.917,94	
=====			
8. Documentos por Pagar			
Produbanco		\$ 45.000,00	
Banco de Machala		94.100,00	
Banco Bolivariano		1.750,00,00	
Intereses Banco Boli variano		71.965,47	
Intereses Produbanco		2.137,50	
Intereses Banco Machala		5.646,00	
		\$ 1.968.848,47	
=====			
9. Obligaciones Tributarias			
Retención en la Fuente 1%		\$ 35,95	
Retención en la Fuente otros		11,40	
Retención en la Fuente 5%		26,31	
Impuesto al Valor Agregado 12%		63,15	
		\$ 136,81	
=====			

Ver notas a los estados financieros.



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

10. Capital Suscrito **\$ 10.000,00**

Conformado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una, liberadas en el orden de 55%.

11. Al año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2002, la Compañía registra la utilidad operacional de \$ 1.478.96, proveniente de la actividad económica desarrollada.

12. Ganancia

a) **Reserva Legal:** De conformidad con la legislación vigentes en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de sus ganancias líquidas anuales a la cuenta Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital societario de la misma.

13. La Compañía no registra activos y/o pasivos contingentes y cuentas de orden al 31 de diciembre de L. 2002.

14. La Compañía tiene abiertos los libros contables correspondientes a los periodos fiscales 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, incluso 2002, para ser revisados por las autoridades tributarias del Ministerio de Economía y Finanzas.

15. Hechos Subsecuentes

Hasta el 31 de diciembre de 2002 y la fecha de presentación de estos estados financieros (24 de julio de 2003), en adición a las notas explicativas a los estados financieros no se han producido eventos importantes que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran haber tenido efectos relevantes sobre los estados financieros