

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

INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A

*Estados Financieros
31 de diciembre del 2003*

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 2003 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 2003. 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 confirmó saldos de cuentas por cobrar y documentos por pagar de \$ 813.026,53 y \$ 2.559.459,57 en su orden.**
- E. Al año terminado el 31 de diciembre de 2003 no presencie la toma del inventario físico que contabiliza la cantidad de \$ 11.584,19, en vista de que esa fecha fue anterior a la que fui contratado (mes de marzo del 2004), 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 2003, 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.

**Ec. CPA Efraín E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 138 Auditor Externo
Reg. Nac. de Contadores 2203
Guayaquil, 21 de mayo de 2004**



INMOBILIARIA EDUBRATOQUE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

ACTIVO

Corriente		
Caja-Bancos		\$ 22.290,06
Cuentas y Cobrar	2	813.026,53
Provisión Cuentas Incobrables		-2.032,57
Crédito Tributario	3	338,15
Inventario	4	11.584,19
Otros Activos	5	2.375,00
Compañías Relacionadas	6	1.770.647,41
Total Activo Corriente		\$ 2.618.228,77
Fijo	7	
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
Total Activo		\$ 2.618.229,23

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

PASIVO		
<i>Cuentas por Pagar</i>		184,56
<i>Documentos por Pagar</i>	8	2.559.459,57
<i>Obligaciones Tributarias</i>	9	160,02
<i>Obligaciones con Empleados</i>		88,17
<i>Otros Pasivos</i>	10	43.322,62
Total Pasivo Corriente		\$ 2.603.214,94
 Total Pasivo		 \$ 2.603.214,94
 Patrimonio		
<i>Capital Suscrito</i>	11	\$ 10.000,00
<i>Reserva Legal</i>		340,74
<i>Reserva de Capital</i>		197,86
<i>Utilidad no distribuida</i>		2.973,44
<i>Utilidad Operativa</i>	12	1.502,25
Total Patrimonio		\$ 15.014,29
 Total Pasvo y Patrimonio		 \$ 2.618.229,23

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

Ventas	\$ 39.732,20
Costo de Ventas	-28.624,17
Utilidad Bruta	<u>\$ 11.108,03</u>
Gastos Operacionales:	
Gastos de Administración y Ventas	\$ 9.913,91
Total de Gastos Operacionales	<u>\$ 9.913,91</u>
Otros Ingresos	<u>\$ 308,13</u>
Utilidad Operacional	<u>\$ 1.502,25</u>

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

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

2. Cuentas por Cobrar

Clientes	\$ 533.472,03
Cheques Protestados	251.830,98
Cheques a Fecha	27.723,52
	<u>\$ 813.026,53</u>
Provisión Cuentas Incobrables	2.032,57
	<u>\$ 810.993,96</u>
	=====

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

3. Crédito Tributario **\$ 338,15**
=====

Registra el anticipo del impuesto a la renta en la cantidad de \$ 68,07, Retenciones en la Fuente 1% \$ 62,78, Impuesto al Valor Agregado en \$ 207,



INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

4. Inventario **\$ 11.584,19**

Contabiliza la existencia física de equipos de sonidos, radio grabadora record RC800S, extractores de jugos Mod7 y radio grabadora Sony CFS-140 etc. al 31 de diciembre del 2003.

5. Otros Activos **\$ 2.375,00**

Representa el importe del cheque No. 3210 de la cuenta corriente No. 000-014040-3 apertura en el Banco Bolivariano, entregado en garantía a la orden de la Compañía Seguros "Oriente"

6. Compañías Relacionados

Artelen	\$ 150.891,11
Rossy Fashion Internacional	1.619.756,30
	\$ 1.770.647,41
	=====

Saldo establecido por la Compañía, proveniente de los créditos de mercancías otorgados a las firmas señaladas, importes que no devengan intereses anuales.

7. Activo Fijo	2003	2002	Variaciones
Muebles, Enseres y Equipos	2.404,80	\$ 2.405,26	0,46
Total Activo Fijo	2.404,80	2.405,26	0,46
Depreciación Acumulada	2.404,80	2.404,80	0,00
Activo Fijo Neto	\$ 0,00	\$ 0,46	\$ 0,46
	=====		

Las erogaciones monetarias generadas para atender el mantenimiento y las reparaciones de los activos fijos se ha registrado en cuentas de resultados, las mejoras se capitalizan.



INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

8. Documentos por Pagar

Produbanco	(Vencimiento 25-11-03)	\$ 398,38
Banco de Machala	(Vencimiento 23-01-04)	143.325,54
Banco Bolivariano	(Vencimiento 16-04-04)	2.290.549,04
Banco Internacional	(Vencimiento 15-02-04)	100.000,00
Intereses Banco Bolivariano	(Vencimiento 16-04-04)	23.486,61
Intereses Banco Machala		1.700,00
		<u>\$ 2.559.459,57</u>

Representa las obligaciones a corto plazo contraídas en el sistema financiero local con vencimientos que fluctúan entre 1 y 4 meses y los intereses del 12 y 16% anual.

9. Obligaciones Tributarias

Retención en la Fuente 1%	\$ 10,15
Retención en la Fuente otros	41,17
Retención en la Fuente 8%	43,48
Impuesto al Valor Agregado 12%	65,22
	<u>\$ 160,02</u>

Contabiliza los impuestos retenidos por la Compañía, pendientes de consignar al Ministerio de Economía y Finanzas, al 31 de diciembre del 2003.

10. Otros Pasivos

Banco Bolivariano	\$ 2.645,94
Produbanco	13.194,31
Banco de Machala	11.864,39
Banco del Pichincha	1.625,77
Banco Internacional	13.992,21
	<u>\$ 43.322,62</u>

Registra el sobregiro bancario generado por la emisión de cheques a proveedores de servicios, suministros, materiales, etc., pendientes de efectivarse al 31 de diciembre del 2003.



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

11. Capital Suscrito \$ 10.000,00

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

12. Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía registra la utilidad operacional en el orden de \$ 1.502,25, proveniente de la actividad económica desarrollada.

13. Ganancia

Reserva Legal: De conformidad con la legislación vigente 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.

14. La Compañía no registra activos y/o pasivos contingentes y cuentas de orden al 31 de diciembre del 2003.

15. La Compañía tiene abiertos los libros contables correspondientes a los periodos fiscales 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, incluso 2003, para ser revisados por las autoridades tributarias del Ministerio de Economía y Finanzas.

16. Hechos Subsecuentes

Hasta el 31 de diciembre de 2003 y la fecha de presentación de estos estados financieros (21 de mayo de 2004), 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