

**CONSTRUCTORA NARANJO  
ORDOÑEZ CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2002 Y 2001**

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de pérdidas y ganancias

Estados de evolución del patrimonio

Estados de flujo de fondos

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$. Dólares estadounidenses

NEC 17 Norma Ecuatoriana de Contabilidad No 17. Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización.



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

27 de Junio del 2003

A los Socios de

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Constructora Naranjo Ordóñez Cia. Ltda., al 31 de Diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y del flujo de fondos por el año terminado en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias se realizaron de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. 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. Una auditoria incluye el examen, basándose en 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. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Según se explica en la Nota 2 e. y 6 a los estados financieros, acogiéndose a opciones establecidas en la legislación vigente, la compañía difirió al 31 de diciembre de 1999 pérdidas en cambio devengadas en dicho año por un monto equivalente a US\$ 793,234. Hasta el año 2002 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, por un monto de US\$ 158,647 cargándose a resultados. Este tratamiento contable, si bien está permitido por las normas legales vigentes, no está de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. En consecuencia, las pérdidas acumuladas al final del año 2002 se encuentran subestimadas en US\$ 634,587.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos del diferimiento de las pérdidas en cambio que se menciona en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Naranjo Ordóñez Cia. Ltda. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

*Paredes Santos & As.*

Paredes Santos & Asociados  
No. de registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

*Luis Paredes*  
Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
de Contadores: 8376

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**  
**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	2002	2001	PASIVO Y PATRIMONIO	2002	2001
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos	435,194	111,264	Obligaciones Bancarias	504,520	7,347
Inversiones	5,334	6,447	Proveedores	148,512	127,961
Documentos y cuentas por cobrar			Contratos en ejecución	2,186,576	749,316
Clientes	3,168,547	640,911	Préstamos con terceros	1,965,930	1,210,119
Contratistas	3,304	15,043	Otras cuentas por pagar	933,143	297,772
Empleados	75,547	50,428	Beneficios sociales	5,223	753
Otros	242,103	273,351	Impuestos	30,942	12,574
Provisión para cuentas incobrables	(7,445)	(9,045)	Total del pasivo corriente	5,774,846	2,405,842
Inventarios	1,833,012	1,096,686	<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>		
Otros activos corrientes	130,812	74,888	Obligaciones bancarias largo plazo	170,866	46,886
Total del activo corriente	5,886,408	2,259,973	Préstamos con terceros largo plazo	1,421,022	994,920
<b>INVERSIONES EN COMPAÑÍAS Y</b>			Total pasivo largo plazo	1,591,888	1,041,806
SOCIEDADES	812,480	511,743	<b>PATRIMONIO (ver estado adjunto)</b>		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	195,973	196,048	PATRIMONIO (ver estado adjunto)	162,714	154,703
CARGOS DIFERIDOS	634,587	634,587	<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		
Total del Activo	7,529,448	3,602,351	Total Pasivo y Patrimonio	7,529,448	3,602,351

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ventas	5,194,290	3,650,778
Costo de Ventas	<u>(4,179,039)</u>	<u>(3,104,159)</u>
Utilidad Bruta	1,015,251	546,619
Gastos Operativos		
De Administración	(723,819)	(458,365)
De Venta	<u>(42,004)</u>	<u>(107,250)</u>
Pérdida en Operación	249,428	(18,996)
Gastos Financieros (neto)	(421,993)	(253,906)
Otros ingresos	180,576	281,884
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u><u>8,011</u></u>	<u><u>8,982</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2001	2,000	208	559	286,769	(140,559)	148,977
Compensación de pérdidas con reserva de capital				(140,559)	140,559	.
Utilidad del año					8,982	8,982
Participación trabajadores e impuesto a la renta					(3,256)	(3,256)
Saldo al 31 de diciembre del 2001	2,000	208	559	146,210	5,726	154,703
Utilidad del año					8,011	8,011
Saldo al 31 de diciembre del 2002	2,000	208	559	146,210	13,737	162,714

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2,990,457	3,442,091
Efectivo pagado a proveedores	(2,321,055)	(3,984,778)
Pago a empleados y funcionarios	(1,401,602)	(45,633)
Intereses pagados	(421,993)	(253,906)
Inversiones financieras	1,113	(1,112)
Otros ingresos netos	<u>180,575</u>	<u>281,884</u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	(972,505)	(561,454)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Inversiones largo plazo	(446,274)	77,460
Incremento de Activo fijo neto	(60,357)	(100,598)
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(506,631)</u>	<u>(23,138)</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Incremento sobregiro bancario		7,347
Incremento Obligaciones Bancarias	628,500	527,681
Incremento de pasivos corto plazo	748,464	
Incremento Proveedores	<u>426,102</u>	
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	<u>1,803,066</u>	<u>535,028</u>
Aumento (Disminución) neta de fondos	323,930	(49,564)
Efectivo al principio de año	<u>111,264</u>	<u>160,828</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>435,194</u></u>	<u><u>111,264</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)  
(Continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta del año	8,010	8,982
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	60,432	31,979
Amortización		
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(2,375,332)	(272,972)
Inversiones financieras	1,113	(1,112)
Inventarios	(736,326)	327,005
Gastos anticipados	(46,423)	71,572
Cuentas y documentos por pagar	2,093,182	(731,886)
Obligaciones Laborales	5,817	(659)
Obligaciones fiscales	20,277	5,637
	<hr/>	<hr/>
Fondos netos provistos por actividades de operación	<u>(969,250)</u>	<u>(561,454)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2002**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1992, con el objeto de dedicarse al diseño planificación, construcción, comercialización de proyectos de vivienda, para oficinas, locales comerciales, a edificarse en el ámbito nacional e internacional, asesoría, prestación de servicios, en los campos de ingeniería civil y arquitectura.

La compañía presenta un alto nivel de endeudamiento, tanto con instituciones bancarias como con terceras personas, préstamos que han sido utilizados en el inicio de nuevos proyectos de construcción. Se espera que estos proyectos generen los recursos suficientes para cubrir las mencionadas obligaciones así como obtener utilidades.

Adicionalmente como producto del crecimiento de la compañía en nuevos proyectos de construcción se han firmado varios fideicomisos, los mismos que tienen como objetivo principal verificar que se cumpla con los convenios de construcción, así como que el ingreso provenientes de la comercialización de los proyectos sean utilizados específicamente en cada uno de estos proyectos.

La compañía difirió pérdidas en cambio devengadas en el año 1999 por US\$ 793,234 para ser amortizados hasta en cinco años. Durante los años 2001 y 2002 no se efectuaron amortización alguna de este valor (Ver Nota 6). Esto implica paralelamente que la empresa no podrá distribuir utilidades por ese mismo periodo hasta finalizar la amortización de dicho valor diferido, de tal forma que las utilidades generadas en el año 2002 no podrán ser distribuidas a los accionistas.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a. Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para inventarios, propiedad planta y equipo, y cargos diferidos; y patrimonio de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

**b. Ingresos y gastos**

**Ingresos**

Los ingresos son reconocidos sobre la base de un contrato a precio fijo, con variaciones en precios basándose en cambios en las especificaciones de diseño del bien. Los ingresos son contabilizados en el periodo en el cual la construcción se encuentra prácticamente terminado, dejando de reconocer como ingreso un porcentaje estimado del total del contrato, para reconocerlo en el ejercicio siguiente, junto con los costos que se incurran en el siguiente ejercicio.

**Costos**

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(continuación)**

Se reconoce el total de los costos incurridos hasta la fecha en la cual se han reconocido los ingresos por los contratos de construcción.

Otros ingresos y gastos

Se registran en base a lo devengado.

**c. Inventarios**

Los inventarios se presentan al costo de adquisición, los cuales no exceden su valor de mercado.

**d. Propiedades planta y equipos**

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

**e. Cargos diferidos**

Constituye pérdidas netas en cambio diferidas en 1999 de acuerdo con las disposiciones legales que rigieron en dicho ejercicio, para su amortización en un plazo máximo de cinco años a partir del año 2000. Durante el año 2000 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas generando un cargo a resultados de US\$ 158,647 en dicho año, para los años 2002 y 2001 no se efectuó cargo alguno a resultados por este concepto.

**f. Participación de los trabajadores en las utilidades**

Corresponde a la provisión del 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral.

**g. Provisión para impuesto a la renta**

A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para los resultados del año 2002 se utilizará la tasa del 25%.

**h. Jubilación patronal**

La compañía no constituyó una provisión para este rubro porque considera que el número de empleados y su antigüedad no justifica la realización de cargos por este concepto.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(continuación)**

**i. Reserva de capital**

De acuerdo con la NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta Reserva de capital. Según disposiciones legales vigentes a partir de diciembre del año 2001 esta reserva puede ser utilizada para compensar pérdidas de ejercicios anteriores y/o para incrementos de capital.

Durante el año 2001 la compañía acogiéndose a estas disposiciones legales, procedió a compensar las pérdidas acumuladas; la misma que se hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no han sido aprobados por parte de la Junta general de socios.

**NOTA 3 - INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Terrenos	600,819	375,234
Obras en curso	1,232,193	721,452
	<u>1,833,012</u>	<u>1,096,686</u>

**NOTA 4 - INVERSIONES EN COMPAÑIAS Y SOCIEDADES**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Inmobiliaria Inmofejó Cia. Ltda. (1)	150,528	165,512
Platinumroses Cia. Ltda. (2)	253,301	253,301
Sociedad Naranja Ordoñez Palacios	16,963	20,382
Construhormigon S.A. (3)	55,438	68,160
Mezclas y Servicios S.A.	42,381	4,388
Sociedad Santiana (4)	276,909	
Varias Sociedades	16,960	
	<u>812,480</u>	<u>511,743</u>

(1) Inversión para constituir una compañía inmobiliaria. El monto de la inversión es de US\$ 400, la diferencia corresponde al valor del terreno entregado como préstamo, lugar donde se llevo a cabo un proyecto de vivienda, el mismo que deberá ser cancelado conforme el proyecto va siendo concluido.

**NOTA 4 – INVERSIONES EN COMPAÑÍAS Y SOCIEDADES  
(continuación)**

(2) Inversión efectuada en dicha compañía, la misma que no ha sido comparada con su valor patrimonial proporcional.

(3) Inversión para constituir compañía, el monto de la inversión es de US\$ 400, la diferencia corresponde al valor del terreno en donde se efectuara el plan de vivienda, entregado en calidad de préstamo.

(4) Inversión efectuada en la adquisición de un terreno, lugar en donde se lleva a cabo la construcción de un proyecto de vivienda denominado Santmoritz.

**NOTA 5 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa anual de depreciación %
Maquinaria y Equipo	22,343	21,047	20%
Herramientas	-	1,296	20%
Equipo de oficina	42,528	25,148	10%
Muebles y Enseres	45,450	34,206	10%
Vehiculos	80,090	80,090	20%
Equipos de computación	96,103	75,145	20%
Instalaciones y adecuaciones	31,644	28,832	10%
	<u>318,158</u>	<u>265,764</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(122,185)	(69,716)	
Total al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u><u>195,973</u></u>	<u><u>196,048</u></u>	

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldos netos al inicio del año	196,048	127,429
Adiciones y retiros (netos)	60,357	100,598
Depreciación del año	(60,432)	(31,979)
Saldos netos al final del año	<u><u>195,973</u></u>	<u><u>196,048</u></u>

#### NOTA 6 – CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

<b>Diferencia en cambio</b>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Diferencia en cambio	793,234	793,234
Amortización acumulada	(158,647)	(158,647)
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>634,587</u>	<u>634,587</u>

El movimiento del rubro del año es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldos netos al inicio del año	634,587	634,587
Saldos netos al final del año	<u>634,587</u>	<u>634,587</u>

(1) La compañía no efectuó amortización alguna durante los años 2002 y 2001.

#### NOTA 7 – CONTRATOS EN EJECUCION

Al 31 de diciembre del 2.002 y 2001 este rubro comprende:

(ver página siguiente)

**NOTA 7 – CONTRATOS EN EJECUCIÓN  
(continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Arizona		4,105
Semisud	7,000	77,556
Davos	63,780	10,170
Horgen	-	228,609
Proventza	-	134,646
Turin	300	-
Edificio Icaro	9,500	-
Prado Verde	37,835	-
Edificio Vitzau	40,385	-
Moritz	914,667	-
San Remo Carolina	78,043	-
Altavista	64,845	-
Meneses - Pallares	374,045	294,230
Templo Iglesia Cristiana	209,455	
Compuempresa	131,478	
Gersón Cabezas	141,990	
Otros Anticipo Clientes	113,253	
<b>Total</b>	<u><u>2,186,576</u></u>	<u><u>749,316</u></u>

Corresponden a los anticipos que los clientes entregaron para la construcción de inmuebles, en base a los contratos de promesa de compra y venta.

**NOTA 8 – PRESTAMOS CON TERCEROS**

**CORTO PLAZO**

El saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2001 por un valor de US\$ 1,965,930 y US\$ 1,210,119, se encuentran conformados por préstamos de más de treinta personas por montos variables. Estos préstamos generan un interés que oscilan entre el 10% y el 12%. Estas obligaciones no tienen una fecha de pago determinada, ni documentación firmada que certifique la entrega de estos valores.

**LARGO PLAZO**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Alfredo García (1)	419,848	363,958
Miguel Ordoñez	218,205	150,117
Roddy Cabezas	-	71,174
Wilma de Naranjo	76,612	128,565
Andrei Katz	706,357	281,106
<b>Total</b>	<u><u>1,421,022</u></u>	<u><u>994,920</u></u>

**NOTA 8 – PRESTAMOS CON TERCEROS**  
**(continuación)**

(1) Préstamo garantizado con hipoteca de terreno de la compañía, genera un interés entre el 10% y el 12%.

Los otros valores corresponden a préstamos que estas personas efectúan a la compañía, las que generan un interés que fluctúa entre el 10% y el 13%, estas obligaciones no tiene una fecha de pago determinada, ni documentación firmada que certifique la entrega de estos valores.

**NOTA 9- OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2.002 y 2.001 este rubro comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>CORTO PLAZO</b>		
Sobregiro Bancario		7,347
Banco Internacional (1)	500,000	
Diners Club/ Mastercard (2)	4,520	
	<u>504,520</u>	<u>7,347</u>
<b>LARGO PLAZO</b>		
Banco del Pichincha (1)		12,423
Banco del Pichincha (2)	170,866	34,463
Total	<u>170,866</u>	<u>46,886</u>

(1) Corresponde a 2 préstamos a la vista de: US\$ 161,000. y US\$ 339,000. con vencimiento en 90 y 180 días, a un interés del 12.50% y 13.10%, entregados en Octubre y Diciembre del 2.002 respectivamente.

(2) Corresponde a compras de material de acabados de construcción, mediante crédito diferido con la tarjeta de crédito

(3) Corresponde a obligación con vencimiento en mayo del 2003, con una tasa de interés del 18% anual, reajutable trimestralmente.

(4) Corresponde a obligación con vencimiento en abril del 2004, con una tasa de interés del 16% anual, reajutable trimestralmente.

**NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 2000 participaciones sociales de un valor nominal de US\$ 0.04 cada una, según escritura pública del 1 de noviembre del 2000.

#### **NOTA 11 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **NOTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de junio del 2003) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.