

ACRECERSA CIA. LTDA.
Informe de Auditoria
al 31 de diciembre del 2004

INDICE

Opinión de los Auditores Independientes	1 - 2
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de evolución en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 16

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
ACRECERSA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2004, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

2. Nuestro examen fue afectado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a través de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes en los estados financieros, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para la opinión.

3. Nuestra opinión sobre los estados financieros arriba mencionados se basa en que en los aspectos importantes la situación financiera de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 diciembre del 2004, los resultados de sus flujos de efectivo por el año terminado en ese año y los estados de resultados en principio de contabilidad generalmente aceptados.

Los balances generales al 31 de diciembre del 2003, que se presentan adjuntos son con

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2004, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Mayo 23 del 2005

Rosero Carrera A.S.

Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74
Registro Nacional de Contadores No. 63

Germán Carrera

C.P.A. Germán Carrera
SOCIO
Registro No. 10.955

ACRECERSA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
Expresado en US Dólares Americanos

ACTIVO	NOTAS	2004	2003
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	3	100,682.23	73,655.35
Construcciones en Proceso	4	1,683,905.04	1,431,605.86
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	<u>52,683.31</u>	<u>50,998.53</u>
Total Activo Corriente		1,837,270.58	1,556,259.74
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	6	<u>118.61</u>	<u>146.78</u>
Total Activo no Corriente		<u>118.61</u>	<u>146.78</u>
TOTAL ACTIVO		<u>1,837,389.19</u>	<u>1,556,406.52</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Proveedores	7	641,176.45	9,892.68
Anticipo Clientes	8	592,450.49	746,969.66
Obligaciones Fiscales	9	8,205.85	12,635.42
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	10	<u>12,419.40</u>	<u>88,066.38</u>
Total Pasivo Corriente		1,254,252.19	857,564.14
PASIVO NO CORRIENTE:			
Préstamos de Socios	11	410,495.25	665,567.24
Otros Pasivos Largo Plazo	12	<u>130,000.00</u>	<u>-</u>
Total Pasivo no Corriente		540,495.25	665,567.24
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	14	800.00	800.00
Reservas	15	3,959.27	2,649.75
Reserva de Capital		4,489.44	4,489.44
Resultados del Ejercicio		<u>33,393.04</u>	<u>25,335.95</u>
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>42,641.75</u>	<u>33,275.14</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,837,389.19</u>	<u>1,556,406.52</u>

ACRECERSA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en US Dólares)

	NOTAS	2004	2003
VENTAS		1,929,499.81	1,363,269.23
COSTO DE VENTAS		<u>(1,746,395.57)</u>	<u>(1,162,961.00)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		183,104.24	200,308.23
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de Administración		103,620.53	138,787.07
Gastos de Ventas		<u>25,454.47</u>	<u>24,278.82</u>
Total Gastos de Operación		<u>129,075.00</u>	<u>163,065.89</u>
Utilidad en Operación		54,029.24	37,242.34
OTROS (GASTOS) INGRESOS NO OPERACIONALES:			
Gastos Financieros		(2,823.13)	(1,249.54)
Depreciación		(28.17)	(639.91)
Gastos No Deducibles		-	(854.60)
Otros (Gastos) Ingresos		<u>1,203.30</u>	<u>5,579.50</u>
Total Otros (Gastos) Ingresos no operacionales		<u>(1,648.00)</u>	<u>2,835.45</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTOS			
		<u>52,381.24</u>	<u>40,077.79</u>
15% Participación Trabajadores y Empleados	13	7,857.18	6,011.66
25% Impuesto a la Renta	13	11,131.02	8,730.18
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO			
		<u>33,393.04</u>	<u>25,335.95</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ACRECERSA CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
 (Expresado en US Dólares Americanos)

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 01 de Enero del 2003	400.00	1,483.61	4,489.44	23,322.95		29,696.00
Cancelación Capital suscrito y No Pagado	400.00					400.00
Transferencia a Reservas		1,166.14		(1,166.14)		-
Transferencia Cuentas por Pagar Socios				(22,156.81)		(22,156.81)
Utilidad Neta del Ejercicio					25,335.95	25,335.95
Saldo al 31 de diciembre del 2003	800.00	2,649.75	4,489.44	-	25,335.95	33,275.14
Transferencia a Reservas		1,309.52			(1,309.52)	-
Transferencia Cuentas por Pagar Socios					(24,026.43)	(24,026.43)
Utilidad Neta del Ejercicio					33,393.04	33,393.04
Saldo al 31 de diciembre del 2004	800.00	3,959.27	4,489.44	-	33,393.04	42,641.75

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

ACRECERSA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en US Dólares Americanos)

	2004	2003
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Valores Recibidos de Clientes	1.929.499,81	1.363.269,23
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(2.331.754,68)	(2.103.287,35)
Gastos Financieros	(2.823,13)	(1.249,54)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	1.203,30	4.724,90
	<hr/>	<hr/>
Efectivo (Utilizado) Proveniente en Operaciones	(403.874,70)	(736.542,76)
 EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento de Préstamos Socios	430.901,58	661.285,58
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente de Actividades de Financiamiento	430.901,58	661.285,58
Aumento (Disminución) del Efectivo	27.026,88	(75.257,18)
Efectivo al Inicio del año	73.655,35	148.912,53
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO	100.682,23	73.655,35
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ACRECERSA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
 (Expresado en US Dólares Americanos)

	2004	2003
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Utilidad Neta del Ejercicio	33,393.04	25,335.95
<u>Ajuste para conciliar el Ingreso en Efectivo proveniente de Operaciones:</u>		
Depreciación	28.17	639.91
Ajuste Depreciación con Resultados	-	(35.55)
Ajuste de Activos Fijos con Resultados	-	1,422.40
VARIACION EN ACTIVOS:		
Aumento de Construcciones en Proceso	(832,299.18)	(503,351.24)
Aumento Impuestos Anticipados	-	(16,989.61)
Aumento de Gastos Pagados por Anticipado y Otras Cuentas por Cobrar	(1,684.78)	-
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento de Proveedores	631,283.77	5,910.28
(Disminución) Aumento de Gastos Acumulados por Pagar y Otras Cuentas por Pagar	(75,646.98)	17,813.59
(Disminución) Anticipo de Clientes	(154,519.17)	(269,656.98)
(Disminución) Aumento de Obligaciones Fiscales	(4,429.57)	2,368.49
EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE OPERACIONES	<u>(403,874.70)</u>	<u>(736,542.76)</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ACRECERSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresadas en US Dólares Americanos, excepto que se indique)

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

ACRECERSA CIA. LTDA., es una entidad de derecho privado, constituida en el Ecuador en junio de 1996, el objeto de la Compañía es la construcción de toda clase de inmuebles, obras viales, obras de infraestructura y urbanización. La Compañía podrá celebrar toda clase de actos conexos con esta área que no estén prohibidos por la ley y que tengan relación con su objeto.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

b) Efectivo

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos, lo cual es considerado por la Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo.

c) Construcciones en Proceso

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción de la Torre "B" del Proyecto San Fermín.

d) Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponden a impuestos anticipados, préstamos a empleados, anticipos y otras cuentas por cobrar, los cuales se presentan a su costo de adquisición.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES,
Continuación.../**

e) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentran registrada a su costo de adquisición.

Las erogaciones por reparaciones y mantenimiento, se cargan a los resultados del año y los gastos por las mejoras son activados. El costo se deprecia de acuerdo con el método e línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Tasas</u>
Muebles v Enseres	10 años	10%
Equipo de Oficina	10 años	10%
Equipo de Computación	5 v 3 años	20 v 33.33%

f) Reconocimiento de los Ingresos

La Compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método contable de terminación del contrato de construcción (Norma de Contabilidad Ecuatoriana No. 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así.

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen del Efectivo, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Bancos	<u>100,682.23</u>	<u>73,655.35</u>
Total	<u><u>100,682.23</u></u>	<u><u>73,655.35</u></u>

NOTA 4. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

El resumen de Construcciones en Proceso, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Construcción Terminada</u>		
Construcción San Fermín Torre A	-	1,431,605.86
<u>Construcción en Curso</u>		
Construcción San Fermín Torre B	<u>1,683,905.04</u>	-
Total	<u><u>1,683,905.04</u></u>	<u><u>1,431,605.86</u></u>

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Eduardo Chamba	25.00	-
Ingeniero Nelson Posso	-	200.00
Martha Romero	1,900.00	300.00
Wendy Cepeda	3,000.00	485.00
Marcelo Primero	1,010.00	-

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR,
Continuación.../**

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Luis Tenorio	1,500.00	-
Luis Espinoza	-	50.00
Hugo Ruales	-	500.00
Julio Saltos	150.00	-
Fermin Rodriguez	150.00	-
Fernando Zapata	1,567.91	1,500.00
Paúl Aguirre	500.00	500.00
Fernando Mora	2,500.00	2,600.00
Edimca	-	20,000.00
Inmera S.A.	-	1,927.46
Faxmatel	3,500.00	4,000.00
Modu Mobili	-	7,000.00
Concel	-	10,000.00
Coheco	17,500.00	-
Jorge Espinoza	275.00	-
Segundo Quinga	125.00	-
Avantec Cia Ltda	12,230.40	-
Super Carpet	5,000.00	-
Servial	1,000.00	-
Arq. Oscar Lagoa	750.00	-
Anticipo Impuesto a la Renta (i)	-	1,936.07
Total	52,683.31	50,998.53

(i) Ver nota 13

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2004	2003
ACTIVO:		
Muebles y Enseres	199.77	199.77
Equipo de Oficina	82.04	82.04
Equipo de Computación	2,255.51	2,255.51
Total	2,537.32	2,537.32

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Continuación.../

	Diciembre 31,	
	2004	2003
DEPRECIACION ACUMULADA:		
Muebles y Enseres	116.63	96.66
Equipo de Oficina	46.57	38.37
Equipo de Computación	2,255.51	2,255.51
Total	2,418.71	2,390.54
Total Propiedad, Planta y Equipo	118.61	146.78

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2004	2003
COSTO:		
Saldo Inicial	2,537.32	3,959.72
Ajustes	-	(1,422.40)
Saldo Final	2,537.32	2,537.32
DEPRECIACION:		
Saldo Inicial	2,390.54	1,786.18
Gasto Depreciación	28.17	639.91
Ajustes	-	(35.55)
Saldo Final	2,418.71	2,390.54

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 7. PROVEEDORES

El resumen de Proveedores, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Faxmatel	-	422.40
Fernando Gloria Garzon	-	2,030.00
Hormigonera Quito	-	4,157.37
Transoeca Cia Ltda	-	1,888.90
Almacén Primera Linea	-	1,394.01
Comatecnica Cia Ltda	6,000.00	-
Anticipo Contratistas	55,176.45	-
Varios	580,000.00	-
Total	641,176.45	9,892.68

NOTA 8. ANTICIPO CLIENTES

El resumen de Anticipo Clientes, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Dpt 301	-	55,031.00
Dpt 401-402	-	24,601.80
Dpt 203	-	30,000.00
Dpt 802	-	25,555.23
Dpt 901-902	-	36,731.40
Dpt 602	-	13,855.10
Dpt 201	-	18,825.50
Dpt 502-503	-	23,074.70
Dpt 702	-	15,732.00
Dpt 704	-	13,521.50
Dpt 204	-	14,048.00
Dpt 504	-	13,920.90
Dpt 404	-	18,000.00
Dpt 405	-	20,350.40
Dpt 505	-	18,721.00
Dpt 601	-	19,617.90
Dpt 701	-	20,585.50
Dpt 705	-	15,441.70
Dpt 801	-	19,974.30
Dpt 805	-	31,212.66

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 8. ANTICIPO CLIENTES, Continuación.../**

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Dpt 905	-	19,802.10
Dpt 210	26,000.00	26,000.00
Dpt 306	18,538.75	9,982.75
Dpt 308	12,055.80	6,533.80
Dpt 408	23,576.00	5,632.00
Dpt 609	19,693.50	8,693.50
Dpt 710	44,995.00	7,339.00
Dpt 610	13,358.00	7,091.00
Dpt 910	14,125.00	5,490.00
Dpt 310	14,766.75	6,714.75
Dpt 406	18,864.75	-
Dpt 806	18,538.00	-
Dpt 808	50,090.25	-
Dpt 908	77,180.25	-
Dpt 206	19,400.00	-
Dpt 110	10,290.00	-
Dpt 101	5,145.00	-
Dpt 208	4,300.00	-
Dpt 1110	16,536.00	-
Dpt 1010	20,142.00	-
Dpt 309	5,000.00	-
Dpt 509	17,592.00	-
Otros Dpts	142,263.44	194,890.17
Total	<u>592,450.49</u>	<u>746,969.66</u>

NOTA 9. OBLIGACIONES FISCALES

El movimiento de Obligaciones Fiscales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Impuesto a la Renta Personal	2.64	-
Retencion IVA	702.12	3,169.25
Retencion en la Fuente	735.17	735.99
25% Impuesto a la Renta (i)	<u>6,765.92</u>	<u>8,730.18</u>
Total	<u>8,205.85</u>	<u>12,635.42</u>

(i) Ver nota 13

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Fondo de Reserva	597.00	1,194.48
Aportes IESS	39.92	601.97
Provision Beneficios Sociales	967.89	766.08
Vacaciones	2,957.41	1,603.81
15% Participación Trabajadores (i)	7,857.18	6,011.66
Garantias Contratistas	-	77,888.38
Total	<u>12,419.40</u>	<u>88,066.38</u>

(i) Ver nota 13

NOTA 11. PRESTAMOS SOCIOS

El resumen de Préstamos Socios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Hector Carranza	330,247.62	432,783.62
Jorge Castro	80,247.63	232,783.62
Total	<u>410,495.25</u>	<u>665,567.24</u>

NOTA 12. OTROS PASIVOS LARGO PLAZO

El resumen de Otros Pasivos Largo Plazo, es como sigue

	Diciembre 31,	
	2004	2003
APOFIS	130,000.00	-
Total	<u>130,000.00</u>	<u>-</u>

NOTA 13. PROVISIONES FINALES

Las provisiones finales constituyen el 15% para participación de trabajadores y el 25% para el Impuesto a la Renta.

	Diciembre 31,	
	2004	2003
Utilidad Del Ejercicio	52,381.24	40,077.79
15% Participación Trabajadores	7,857.18	6,011.66
Utilidad (Perdida) Del Ejercicio	52,381.24	40,077.79
(+) Gastos No Deducibles	-	854.60
(-) 15% Participación de Trabajadores	7,857.18	6,011.66
Base Imponible	<u>44,524.06</u>	<u>34,920.73</u>
25% Impuesto a la Renta	11,131.02	8,730.18
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	<u>4,365.09</u>	<u>1,936.07</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>6,765.93</u>	<u>6,794.11</u>

NOTA 14. PATRIMONIO

El capital social autorizado está constituido por 20.000 participaciones, cuyo valor es de US\$ 0,04 centavos de dólar como valor nominal unitario.

NOTA 15. RESERVA LEGAL

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 20% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

NOTA 16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación del informe de los auditores externos (23 de mayo del 2005), no se han producido eventos que afectan en la opinión de los auditores.