

COFRINI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2001, 2002 Y 2003

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Balances Generales
- Estados de Resultados
- Estados de patrimonio de los accionistas
- Estados de flujo de Efectivo

ATIG AUDITORES
ASESORES CIA. LTDA.
Auditores Independientes

República del Salvador N34 -183
Edificio Torrezul piso 8 Ofic. 802
Telf. 099 832263 / 2432405 / 2456984
E - mail: cati@gpi.pro.ec
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de COFRINI S.A.

1. Hemos examinado los balances generales adjuntos de COFRINI S.A., por los ejercicios que terminaron en 31 de diciembre de 2001, 2002 y 2003 así como los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo que se indica en los párrafos siguientes, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. No obtuvimos confirmación por parte de Filanbanco S.A. respecto al saldo de las obligaciones bancarias (Ver Nota 5)
4. Consultamos a la Agencia de Garantía de Depósitos sobre posibles situaciones legales que pudieran existir por parte de dicha agencia en contra de la empresa, pero no recibimos respuesta alguna. Consecuentemente no se pudo determinar posibles ajustes que pudieran afectar a los estados financieros de la empresa por este motivo.
5. La Compañía se ha visto imposibilitada de renegociar las obligaciones bancarias que mantiene con Instituciones Financieras. El cumplimiento del objeto social depende del éxito de las operaciones futuras. En consecuencia, se puede requerir de ajustes a los montos de los activos registrados y a la clasificación de pasivos. Los estados financieros (y notas de los mismos) no revelan este hecho.

6. En nuestra opinión, excepto por señalado en los párrafos 3 al 5. los estados financieros examinados por nosotros presentan razonablemente la situación financiera de COFRINI S.A. al 31 de diciembre de 2001, 2002 Y 2003 y los resultados de sus operaciones por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Junio 7, 2004

ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.
Registro SC – RNAE 422


Marco Ayig C.
Representante Legal
Licencia Profesional 4226

COFRINI S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001, 2002 Y 2003
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2003	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE:				
Caja y Bancos		550	550	550
Total activo corriente		550	550	550
ACTIVO FIJO, Neto	4	5.703.986	7.019.428	6.329.983
ACTIVO DIFERIDO, Neto		-	336	336
TOTAL ACTIVO		5.704.536	7.020.314	6330.869

Ver notas a los estados financieros

	Notas	2003	2002	2001
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
PASIVO CORRIENTE				
Préstamos bancarios	5	5.680.000	6.995.780	6.306.333
Otras cuentas por pagar	6	23.500	23.500	23.500
Total Pasivo corriente		5.703.500	7.019.280	6.329.833
PATRIMONIO (estado adjunto)		1.036	1.036	1.036
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.704.536	7.020.314	6.330.869

Ver notas a los estados financieros

COFRINI S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001, 2002 y 2003
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2003	2002	2001
INGRESOS			
Ventas Netas	-	-	-
COSTO Y GASTOS			
Costo de ventas	-	-	-
Gastos de Personal	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-
Gastos Operacionales	-	-	-
Resultado operacional	-	-	-
Gastos financieros	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-

Ver notas a los estados financieros

COFRINI S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001, 2002 Y 2003

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Reserva de Capital	Total
Saldo al 01 de enero de 2001	500	-	-	-	-	836	1.036
Saldo al 31 de diciembre de 2001	200	-	-	-	-	836	1.036
Saldo al 31 de diciembre de 2002	200	-	-	-	-	836	1.036
Saldo al 31 de diciembre de 2003	200	-	-	-	-	836	1.036

Ver notas a los Estados Financieros

COFRINI S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001, 2002, 2003
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2003	2002	2001
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad neta	-	-	-
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el Efectivo de actividades de operación			
Depreciaciones y amortizaciones	-	-	-
Provisión para cuentas de dudoso cobro	-	-	-
Total Ajustes	-	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	-	-	-
CAJA Y EQUIVALENTES			
Incremento (disminución) neto durante el año Comienzo del año	550	550	550
FIN DEL AÑO	550	550	550

COFRINI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001, 2002 Y 2003**

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Cofrini S.A., está organizada y opera en el Ecuador desde 1996; su actividad principal es la construcción de toda clase de viviendas unifamiliares, multifamiliares, ciudadelas y centros vacacionales, tanto bajo el Régimen de la Propiedad Individual como por el Régimen de la Propiedad Horizontal, así mismo podrá construir puentes y carreteras.

En virtud de las acciones llevadas a cabo respecto del proceso de saneamiento del Banco de Préstamos S.A., derivadas de las resoluciones No. JB-98-74 de la Junta Bancaria, en la que se dispone la liquidación forzosa de los negocios, propiedades y activos de la mencionada institución financiera; No. JB-99-161 igualmente, de la Junta Bancaria en la que se declara dar inicio al procedimiento de saneamiento de dicha entidad bancaria y No. AGD-99-038 de la Agencia de Garantía de Depósitos en la que se resuelve someter al Banco de Préstamos S.A al procedimiento de saneamiento; se dispuso para la recuperación de los créditos vinculados la prohibición de enajenamiento, secuestro y embargo tanto de los bienes personales de los accionistas y administradores que hubieren intervenido en la concesión de dichos créditos vinculados así como aquellos bienes y acreencias de las personas naturales y jurídicas en los que se utilizaron estos recursos.

De acuerdo a lo señalado en el párrafo que antecede, los bienes y propiedades registradas en libros de Cofrini S.A., se encuentran con prohibición venderse o enajenarse desde la fecha en que se dispuso la orden judicial hasta la fecha de nuestro informe (Junio 7 de 2004).

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bases de presentación - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2001, 2002 y 2003, fueron preparados en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

Construcciones en proceso .- Se encuentran valoradas al precio en efectivo equivalente; la diferencia entre esta cantidad y el pago total, se capitaliza de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 10

Costos de Financiamiento .- los costos de financiamiento directamente atribuidos a las construcciones en proceso, son capitalizados como parte del costo de las mismas .

Cargos diferidos y otros - Corresponden principalmente a activos de operación y gastos preoperativos, los cuales se amortizan en línea recta en cinco años, a una tasa del 20% anual.

NOTA 3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Cambio en los Indices de Precios al Consumidor - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminados Diciembre 31	Variación Porcentual
2000	91
2001	22
2002	9
2003	8

NOTA 4. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 2001, 2002 y 2003 el detalle de activos fijos es como sigue:

	2003	2002	2001
Construcciones en proceso (1)	4.000.000	4.000.000	4.000.000
(+) Capitalización de intereses (2)	1.680.486	2.995.928	2.306.383
(+) Otros gastos capitalizables (3)	23.500	23.500	23.500
Costo al 31 de diciembre	<u>5.703.986</u>	<u>7.019.428</u>	<u>6.329.883</u>

- (1) El costo histórico corresponde a las erogaciones incurridas en la construcción de un edificio ubicado en la Av. Republica de el Salvador entre Portugal y Suecia mismo que a la fecha de nuestro informe y de acuerdo a un avalúo realizado, se encuentra en etapa avanzada de terminación en un porcentaje del 90%

Tal como se desprende de la Nota 2, sobre este activo existe una prohibición de enajenación, misma que hasta la fecha de nuestro informe, no había sido levantada.

- (2) Corresponde a los intereses acumulados, provisionados mensualmente sobre préstamo de capital por USD 4.000.0000 a una tasa activa referencial del 17% (Ver Nota 5)
- (3) Corresponde a obligaciones pendientes de pago con la Superintendencia de Compañías (Ver Nota 7)

NOTA 5. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2001, 2002 y 2003 el detalle de préstamos bancarios es como sigue:

		2003	2002	2001
Instituciones Financieras Locales	(1)	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Intereses acumulados por pagar	(2)	1.680.000	2.995.780	2.306.333
Saldo al 31 de diciembre		<u>5.680.000</u>	<u>6.995.780</u>	<u>6.306.333</u>

- (1) Obligación por USD 4.000.000 concedida en 1998; no se conocen las condiciones de pago (plazo, tasa y tipo de amortización)

- (2) Corresponde a la provisión por intereses pendientes de cancelar a una tasa promedio del 17% anual sobre el capital original.

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los saldos al 31 de diciembre, corresponden a contribuciones adeudadas por la empresa a la Superintendencia de Compañías por los años 1999, 2000, 2002 y 2003.

NOTA 7. PASIVOS CONTINGENTES

Con fecha 18 de septiembre de 1997, se constituyó una Hipoteca Abierta a favor de Filanbanco S.A. sobre el inmueble relacionado. El no pago de esta, resultaría en una obligación a cargo de COFRINI S.A.

Igualmente, existe un contingente respecto al Juicio Ejecutivo que sigue Filanbanco S.A en contra de COFRINI S.A.

NOTA 8. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 26 de febrero de 2004, la administración de COFRINI S.A., solicita a la Superintendencia de Compañías, se suscriba un convenio de facilidades de pago para los saldos pendientes de cancelación correspondientes a contribuciones adeudadas por la empresa por un valor de USD 39.982.

Con fecha 11 de marzo, mediante oficio No. ICG-DI-DPYC-DC-2004-091, la Superintendencia de Compañías resuelve aceptar la solicitud para extender un convenio de facilidades de pago por el 80% de la deuda mantenida una vez cancelados USD 7.996 correspondientes al 20% del valor total.

Con fecha 8 de abril, y de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución No. SFA-DF-G-2004-043 en la que se resuelve aceptar la solicitud de un convenio de facilidades de pago; la compañía realiza el primer pago de la deuda renegociada por un valor de USD 5.648.

A la fecha de emisión de nuestro informe, la compañía se encuentra cumpliendo el convenio de facilidades de pago con la entidad de control.

NOTA 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital suscrito y pagado de la Compañía es de USD 200, representado por 200 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de USD 1,00 (un dolar) cada una.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Rexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

ATIG Auditores Asesores Cia. Ltda.
