



AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.

76.230

Quito, 04 de Octubre de 2005

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad

De nuestra consideración:

Adjunto enviamos un ejemplar del informe de Auditoría de la empresa  
COFRINI S.A., con Número de Expediente 0076230.

Atentamente,



Ing. Marco Atig  
Gerente General

*Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas*

Rep. Del Salvador 34-183 y Mascú • Edif. Torrezul Of. 802 • Teléfonos: 2456-984 / 2432-405 • Celular: 09 9832-263 • E-mail: catig@pi.pro.ec • Casilla: 17-21-726 • Quito - Ecuador

**COFRINI S. A.**

**EXAMEN A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004  
E INFORME  
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**COFRINI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2004**

**CONTENIDO**

- Informe de los Auditores Independientes
  - Balance General
  - Estado de Resultados
  - Estado de patrimonio de los accionistas
  - Estado de flujo de Efectivo
-



AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.

Rep. del Salvador N34 - 183 y Moscú  
Edif. Torrezul Of. 802  
Telf.: 2456958 / 2432405  
Celular.: 09 9832263  
E - mail: catig@pi.pro.ec  
Casilla: 17 - 21 -726 Quito - Ecuador

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de COFRINI S.A.

1. Hemos examinado el balance general adjunto de COFRINI S.A., por el ejercicio que terminó al 31 de diciembre de 2004 así como el correspondiente estado de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se indica en los párrafos siguientes, nuestra auditoría fue efectuada 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 relevantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación sobre la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. No obtuvimos confirmación por parte de Filanbanco S.A. en Liquidación, 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 2004 y los resultados de sus operaciones por el año que termina a esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Septiembre 26 de 2005

ATIG AUDITORES  
ASESORES CIA. LTDA  
Registro SC – RNAE 422

  
Marco Atig C.  
Representante Legal  
Licencia Profesional  
No. 4226

**COFRINI S.A.**

**BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica )

|                        | Notas |                  |
|------------------------|-------|------------------|
| <u>ACTIVOS</u>         |       |                  |
| ACTIVO CORRIENTE       |       |                  |
| Caja y Bancos          |       | <u>1.150</u>     |
| Total activo corriente |       | 1.150            |
| ACTIVO FIJO, Neto      | 4     | 5.743.017        |
| TOTAL ACTIVO           |       | <u>5.744.167</u> |

Ver notas a los estados financieros

Notas

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

|                         |   |               |
|-------------------------|---|---------------|
| Préstamos bancarios     | 5 | 5.680.000     |
| Impuestos por pagar     | 6 | 29.464        |
| Otras cuentas por pagar |   | <u>33.067</u> |

Total Pasivo corriente 5.742.531

PATRIMONIO (estado adjunto) 1.636

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 5.744.167

Ver notas a los estados financieros

**COFRINI S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica )

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| INGRESOS                |       |
| Ventas Netas            | -     |
|                         |       |
| COSTO Y GASTOS          |       |
| Costo de ventas         | -     |
| Gastos de Personal      | -     |
| Gastos Administrativos  | -     |
| Gastos Operacionales    | -     |
|                         | <hr/> |
| Resultado operacional   | -     |
|                         |       |
| Gastos financieros      | -     |
| Otros Ingresos          | -     |
|                         | <hr/> |
| Resultado del ejercicio | -     |
|                         | <hr/> |

Ver notas a los estados financieros

COFRINI S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

|                                  | Capital Social | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Aporte Futura Capitalización | Resultado del Ejercicio | Reserva de Capital | Total |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|-------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2003 | 200            | -             | -                   | -                            | -                       | 836                | 1.036 |
| Aporte en el ejercicio           | -              | -             | -                   | 600                          | -                       | -                  | 600   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2004 | 200            | -             | -                   | 600                          | -                       | 836                | 1.636 |

Ver notas a los Estados Financieros

**COFRINI S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica )

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA  
CON EL EFECTIVO DE ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN

|  |       |
|--|-------|
| Utilidad neta  | -     |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el<br>Efectivo de actividades de operación |       |
| Depreciaciones y amortizaciones  | -     |
| Provisión para cuentas de dudoso cobro   | -     |
| Total Ajustes  | -     |
| Efectivo neto proveniente de actividades<br>de operación                               | -     |
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES<br>DE INVERSIÓN                                       |       |
| Efectivo neto proveniente de actividades<br>de inversión                               | -     |
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES<br>DE FINANCIAMIENTO                                  |       |
| Efectivo neto proveniente de actividades de<br>financiamiento                          | -     |
| CAJA Y EQUIVALENTES  |       |
| Incremento (disminución) neto durante el año   | 600   |
| Comienzo del año   | 550   |
| FIN DEL AÑO  | 1.150 |

**COFRINI S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

---

**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 de venderse o enajenarse desde la fecha en que se dispuso la orden judicial hasta la fecha de nuestro informe (Septiembre 26 de 2005).

**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 2004, 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.

| <b>Año terminados</b> | <b>Variación</b> |
|-----------------------|------------------|
| Diciembre 31          | Porcentual       |
| 2000                  | 91               |
| 2001                  | 22               |
| 2002                  | 9                |
| 2003                  | 8                |
| 2004                  | 2                |

#### NOTA 4. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 2004 el detalle de activos fijos es como sigue:

|                                 |     |                  |
|---------------------------------|-----|------------------|
| Construcciones en proceso       | (1) | 4.000.000        |
| (+) Capitalización de intereses | (2) | 1.680.486        |
| (+) Otros gastos capitalizables | (3) | 33.066           |
| (+) Impuestos prediales         | (4) | <u>29.465</u>    |
| Costo al 31 de diciembre        |     | <u>5.743.017</u> |

(1) El costo histórico corresponde a las erogaciones incurridas en la construcción de un edificio ubicado en la Av. República 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 95%

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 pagadas a la Superintendencia de Compañías.

(4) Corresponde a impuestos prediales pendientes de pago (Ver Nota 6)

## **NOTA 5. PRESTAMOS BANCARIOS**

Al 31 de diciembre de 2004 el detalle de préstamos bancarios es como sigue:

|                                   |     |                  |
|-----------------------------------|-----|------------------|
| Instituciones Financieras Locales | (1) | 4.000.000        |
| Intereses acumulados por pagar    | (2) | <u>1.680.000</u> |
| Saldo al 31 de diciembre          |     | <u>5.680.000</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. IMPUESTOS POR PAGAR**

Los saldos al 31 de diciembre, corresponden a impuestos prediales adeudados por la empresa al Municipio hasta el año 2004.

## **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 22 de julio del 2005 en el registro oficial No. 66 en el primer inciso del artículo 36 de la Codificación de la Ley de Contratación Pública en concordancia con la facultad prevista en la letra k) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado resuelve:

Art. 1 "Declarar de utilidad pública, con fines de expropiación urgente y ocupación inmediata, como cuerpo cierto, el inmueble ubicado en la avenida República del Salvador No. 950 y Suecia, parroquia Benalcázar del cantón Quito, que pertenece a la compañía en liquidación COFRINI S.A., cuyas características son las siguientes: Superficie de terreno: un mil dos metros cuadrados (1.002 m<sup>2</sup>), superficie de construcción: once mil seiscientos setenta y cinco metros cuadrados (11.675 m<sup>2</sup>). Linderos: Norte propiedad del señor Homero Viteri, por el Sur propiedad del señor Wilson Garcés por el Oriente propiedad del señor Luis Vallejo, y por el Occidente avenida República del Salvador."

Art.2 " El uso que se dará al predio es de interés social, y será dedicado a las oficinas de la Procuraduría General del Estado y demás dependencias de la institución.

En consecuencia, se puede requerir de posibles ajustes que pudieran afectar a los estados financieros de la empresa por este motivo.

## **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 dólar) cada una.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión 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 Cía. Ltda.

---