



Galarza & Asociados  
Audidores Independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### **A LOS SOCIOS DE ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONS AT&CO S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de AT&CO S.A. al 31 de diciembre de 2001, y los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los socios y de flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros, basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas 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, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentada 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 la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Debido a que fuimos contratados en fecha posterior al 31 de diciembre del 2001, fecha de cierre del ejercicio económico, no pudimos observar la toma física de inventarios y de construcciones en curso por \$ 92.151,03 y \$478.215,11, respectivamente.
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AT&CO S.A. al 31 de diciembre del 2001, y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2001, se emite por separado.

Quito-Ecuador  
Mayo 7 del 2002.



DR. JAIME GALARZA DONOSO  
Registro No. SC-RNA 225

**ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONS S.A.**  
**AT&CO S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**  
(Expresado dólares estadounidenses)

**A C T I V O S**

**ACTIVOS CORRIENTES**

	NOTAS	
Caja y equivalentes de efectivo	1	1,554.70
Cuentas y documentos por cobrar comerciales	2	26,729.03
Préstamos a accionistas	3	49,186.50
Otras cuentas por cobrar	4	1,216.56
Préstamos a Terceros	5	57,776.25
Impuestos Anticipados	6	11,528.72
Inversiones	7	450,000.00
Inventarios		92,151.03
Construcciones en curso	8	478,215.11
<b>Total activo corriente</b>		<b>1,168,357.90</b>

**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

	9	
Depreciables		3,286.87
Depreciación acumulada		233.85
<b>Total propiedad planta y equipo</b>		<b>3,053.02</b>

**OTROS ACTIVOS**

Gastos de constitución y organización		204.00
Amortización Acum. gtos. de constitución y organiz.		4.54
<b>Total otros activos</b>		<b>199.46</b>

**TOTAL ACTIVOS**

**1,171,610.38**

Ver notas a los estados financieros

**ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONS S.A.  
 AT&CO S.A.  
 BALANCE GENERAL  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**

---

(Expresado dólares estadounidenses)

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

	<b>NOTAS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Anticipos de clientes	10	580,281.27
Proveedores por pagar	11	157,817.40
Impuestos por pagar		3,993.30
Instituciones financieras	12	108,312.75
Préstamos bancarios	13	27,972.80
Provisiones patronales		5,002.13
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>883,379.65</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		
Préstamos bancarios	13	272,027.20
<b>Total pasivo a largo plazo</b>		<b>272,027.20</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1,155,406.85</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital social	14	800.00
Aportes Futura Capitalización	15	150,000.00
Pérdida del Ejercicio	-	134,596.47
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>16,203.53</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,171,610.38</b>
<b>Ver notas a los estados financieros</b>		

**ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONS S.A.  
AT&CO S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	
<b>INGRESOS</b>		
VENTA DE CONSTRUCCIONES		927,361.24
OTROS INGRESOS		513.07
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>927,874.31</u>
<b>COSTO DE VENTAS</b>		
MANO DE OBRA		58,849.67
MATERIALES		801,376.84
COSTOS INDIRECTOS		68,284.77
<b>TOTAL COSTOS</b>		<u>928,511.28</u>
<b>PÉRDIDA BRUTA</b>	-	636.97
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
GASTOS DE ADMINISTRACION	-	102,084.50
GASTOS FINANCIEROS	-	31,875.00
	-	<u>133,959.50</u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	-	134,596.47

Ver notas a los estados financieros

**ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONS S.A.**  
**AT&CO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pérdida del Ejercicio	-	134,596.47
Depreciación de activos fijos y amortiz. gtos. de constitución		238.39

**RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

**Cambios netos en activos y pasivos**

aumento en cuentas y documentos por cobrar comerciales	-	25,929.03
aumento en préstamos a accionistas	-	49,186.50
aumento en otras cuentas por cobrar	-	1,216.56
aumento en préstamos a terceros	-	57,776.25
aumento en impuestos anticipados	-	11,528.72
aumento en inventarios	-	92,151.03
aumento en construcciones en curso	-	478,215.11
aumento en gastos de constitución y organización	-	204.00
aumento anticipo clientes		580,281.27
aumento en proveedores		157,817.40
aumento en impuestos por pagar		3,993.28
aumento en instituciones financieras		108,312.75
aumento en préstamos bancarios		27,972.80
aumento en provisiones patronales		5,002.13
aumento en préstamos bancarios 1/p		272,027.20

<b>TOTAL RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>439,199.65</b>
--	--	-------------------

**RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

compra de activos fijos	-	3,286.87
aumento en inversiones	-	450,000.00

<b>TOTAL RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>453,286.87</b>
--	--	-------------------

**RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

aumento en aportes futura capitalización		150,000.00
--	--	------------

<b>TOTAL RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>150,000.00</b>
---	--	-------------------

1,554.70

**EFFECTIVO EN CAJA-BANCOS**

Saldo al inicio del año		-
Saldo al final del año		1,554.70

Ver notas a los estados financieros

**ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONS S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Saldo inicial	800.00	
Más: Incrementos	-	800.00
<b>RESERVA LEGAL</b>		
Saldo inicial y final	-	-
<b>RESERVA FACULTATIVAS</b>		
Saldo inicial y final	-	-
<b>APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN</b>		
Saldo inicial y final	150,000.00	150,000.00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		
	- 134,596.47	134,596.47
<b>TOTAL PATRIMONIO A 2001</b>		<b>16,203.56</b>

Ver notas a los estados financieros

**AT&CO S.A.**

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**1.- OPERACIONES**

La Compañía fue constituida el 10 de julio del 2000, bajo la denominación de "VACHIQUI S.A."

El 20 de febrero del 2001 cambia su denominación por el de "AT & CO" ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONS S.A.. Su objeto principal es la construcción de toda clase de viviendas, edificios y su comercialización; la importación, exportación, compra-venta, distribución, comercialización y elaboración de todo tipo de materiales de construcción de cualquier clase y naturaleza. Su tiempo de duración es de 50 años.

**2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a. Preparación de los estados financieros.-**

Los estados financieros, han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

**b. Moneda única.-**

De conformidad al esquema monetario vigente, los registros contables y los estados financieros se manejan y presentan en dólares estadounidenses.

**c. Activos Fijos.-**

Se muestran valorados al costo histórico. Las depreciaciones de estos activos se calculan sobre valores originales, más las mejoras de carácter permanente, sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, contemplada en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

**d. Inversiones.-**

Acciones cotizadas a su valor de adquisición, que es menor al precio de mercado.

**e. Inventarios.-**

Son materiales de obra, valorados al costo de adquisición que no superan al costo de mercado.

AT&CO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001.**

**NOTA 1.- CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Cajas Chicas	<u>1.554,70</u>
TOTAL:	1.554,70

**NOTA 2.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR  
COBRAR COMERCIALES**

El saldo del rubro se descompone así:

<u>Cientes:</u>	<u>En dólares</u>
• Fideicomiso "La Virgen" Viviendas	12.970,18
• Fideicomiso "La Virgen" Cerramientos	410,77
• Fideicomiso "Portal de Chimbacalle"	<u>13.348,08</u>
TOTAL:	26.729,03

**NOTA 3.- PRÉSTAMOS ACCIONISTAS**

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
• Jorge Izurieta	30.660,69
• Roberto Chiriboga	11.105,00
• Roberto Gabela	770,00
• Antonio Maldonado	<u>6.650,81</u>
TOTAL:	49.186,50

#### NOTA 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
• Funcionarios y Empleados	416,56
• Otras Cuentas por Cobrar	<u>800,00</u>
TOTAL:	1.216,56

#### NOTA 5.- PRÉSTAMOS A TERCEROS

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
• Diagrama	57.775,25

#### NOTA 6.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
• Impuesto a la renta	11.401,06
• 12% IVA	<u>127,66</u>
TOTAL:	11.528,72

#### NOTA 7.- INVERSIONES

El saldo corresponde a:

	<u>En dólares</u>
Participaciones ATIS:	<u>450.000,00</u>
TOTAL:	450.000,00

Corresponde a la adquisición de 1.426 acciones de la Cia. Atis S.A. a un valor unitario de \$40,00 ,con un valor nominal total de \$57.040 .

## NOTA 8.- CONSTRUCCIONES EN PROCESO

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
<u>Mano de Obra:</u>	
• Cimentación	105,83
• Estructura	40.341,72
• Albañilería	122.938,90
• Instalaciones Hidrosanitarias	13.026,15
• Instalaciones Eléctricas	5.270,14
• Acabados	12.489,28
• Cerramientos	2.172,00
• Varios	14.975,96
• Otros Mano de Obra	<u>266.895,13</u>
SUMAN:	478.215,11

Corresponde a los costos incurridos en la construcción de las obras viviendas y cerramiento de la segunda etapa del conjunto residencial "La Virgen de Calderón", viviendas de la primera etapa del conjunto residencial "Portal de Chimbacalle" y los preliminares y cerramientos de la obra "La Antonia". Valorados al costo de adquisición y que no han sido transferidos a resultados.

## NOTA 9.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>ACTIVO</u>	<u>DEPRE.ACUM.</u>	<u>VI. NETO</u>
<u>Depreciables:</u>			
Equipo de cómputo	<u>3.286,87</u>	<u>233,85</u>	<u>3.053,02</u>
TOTAL:	3.286,87	233,85	3.053,02

## NOTA 10.- ANTICIPOS DE CLIENTES

El rubro se descompone de la siguiente forma:

	<u>En dólares</u>
• Fideicomiso "La Virgen"	190.837,98
• Fideicomiso "Chibacalle"	383.038,29
• Fideicomiso "La Antonia"	6.000,00
• Otros	<u>405,00</u>
TOTAL:	580.281,27

## NOTA 11., PROVEEDORES POR PAGAR

El rubro se descompone de la siguiente manera:

	<u>En dólares</u>
• Mano de Obra	4.109,35
• Personal Técnico	<u>5.801,05</u>
SUMAN:	9.910,40
<u>Materiales</u>	
• Hormigonera Hormasa	12.087,96
• Valmaconza	34.617,03
• Mainsa	14.833,20
• Intaco	32.644,49
• Nancy Larraga	5.490,08
• Ligna	4.133,91
• Yessenia Muñoz	3.880,24
• Fobrem	6.000,00
• Otros	<u>25.212,72</u>
SUMAN:	138.899,63
• Otros Proveedores	8.602,37
• Arriendos por pagar	<u>405,00</u>
TOTAL:	157.817,40

## NOTA 12.- INSTITUCIONES FINANCIERAS

Este rubro está compuesto por sobregiros ocasionales al 31 de diciembre del 2001, así:

	<u>En dólares</u>
• Bco. Solidario Cta. Cte. 10015000533	1.133,83
• Bco. Solidario Cta. Cte. 10016030991	43.791,50
• Bco. Solidario Cta. Cte. 10016031548	<u>28.509,42</u>
SUMAN:	73.434,75
• Intereses por préstamos bancarios	<u>34.878,00</u>
TOTAL:	108.312,75

## NOTA 13.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

Este rubro corresponde a una operación de Contrato de Mutuo con Intereses Reajustables, firmado con el Banco Solidario el 11 de abril del 2001, a una tasa de interés del 17% anual cuyo plazo vence el 8 de abril del 2008. Los Préstamos a Corto Plazo, corresponde a la porción corriente del mismo préstamo.

	<u>En dólares</u>	<u>En dólares</u>	<u>En dólares</u>
	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>TOTAL</u>
Bco, Solidario N.1001PD-09074-1	27.972,8	272.027,20	300.000,00

**NOTA 14.- CAPITAL SOCIAL**

El Capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2001, comprende a \$ 800,00 (ochocientos dólares), dividido en 800 acciones con un valor nominal de \$1,00 cada una.

**NOTA 15.- APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN**

Aporte del señor Roberto Chiriboga por \$150.000,00=.