



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES** DR. JAIME GALARZA DONOSO  
AUDITORES INDEPENDIENTES

**A LOS ACCIONISTAS DE  
AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A. al 31 de diciembre de 2003, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los Accionistas y del 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 estos 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 sí 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. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A. al 31 de diciembre del 2003 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. 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 2003, se emite por separado.

Quito-Ecuador  
Mayo 29 del 2004

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

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Caja y Equivalente de Efectivo	1	52.224,79
Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	2	132.943,73
Cuentas por Cobrar a empleados	3	3.135,27
Préstamos a Accionistas	4	36.418,52
Otras Cuentas por Cobrar	5	46.036,98
Inversiones	6	450.000,00
Inventarios	7	105.751,45
Construcciones en curso	8	379.167,47
Impuestos Anticipados	9	47.921,90
Anticipo Proveedores	10	56.978,82
<b>Total Activo Corriente</b>		<b><u>1.310.578,93</u></b>
 <b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DEPRECIABLES</b>		
	11	
Equipos de Cómputo		6.296,02
Equipos de Oficina		393,10
Maquinaria y Equipo		10.257,70
Depreciación Acumulada		<u>-1.759,67</u>
<b>Total Planta y Equipo Neto</b>		<b>15.187,15</b>
 <b>OTROS ACTIVOS</b>		
	12	
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>		
Gastos de Constitución		204,00
Amortización Acum. Gtos. De Constitución		-81,60
Gastos Pagados por Anticipado		92.350,00
<b>Total Otros Activos</b>		<b><u>92.472,40</u></b>
 <b>TOTAL ACTIVOS</b>		 <b><u><u>1.418.238,48</u></u></b>
 <b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		
Garantías Otorgadas a Terceros		<u>464.479,86</u>

Ver notas a los estados financieros

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

	<b>NOTAS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Sobregiro Bancario	13	46.637,50
Anticipo de Clientes	14	781.196,95
Préstamos Bancarios	15	23.223,36
Proveedores por Pagar	16	133.499,59
Impuestos por Pagar	17	46.100,02
I.E.S.S. Por Pagar	18	5.707,97
Provisiones patronales	19	9.637,03
otros pasivos		<u>69.039,52</u>
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>1.115.041,94</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		
Préstamos de Terceros	20	40.357,46
Préstamos Bancarios		225.093,09
Préstamos de Accionistas	21	<u>18.139,84</u>
<b>Total pasivo a largo plazo</b>		<b>283.590,39</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital Social	22	800,00
Aporte Futura Capitalización		150.000,00
Pérdida Ejercicios Anteriores		-132.178,61
Resultado del presente ejercicio		<u>984,76</u>
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>19.606,15</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.418.238,48</u></b>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>		
Responsabilidad por Garantías		<u>464.479,86</u>

Ver nota a los estados financieros

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

---

**NOTAS**

<b>INGRESOS</b>	
VENTA DE CONSTRUCCIONES	1.621.030,93
OTROS INGRESOS	22.829,35
INTERESES GANADOS	<u>23,33</u>
<b>SUMAN INGRESOS</b>	<b><u>1.643.883,61</u></b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	
MANO DE OBRA	-603.905,51
MATERIALES COSTOS DIRECTOS	-573.226,49
COSTOS INDIRECTOS	<u>-198.494,09</u>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b><u>-1.375.626,09</u></b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b><u>268.257,52</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	-121.658,72
<b>GASTOS GENERALES</b>	-83.565,77
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<u>-62.048,27</u>
<b>SUMAN</b>	<b><u>-267.272,76</u></b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO</b>	<b><u><u>984,76</u></u></b>

---

Ver notas a los estados financieros

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**NOTAS**

<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Saldo inicial y final	<u>800,00</u>	800,00
<b>RESERVA LEGAL</b>		
Saldo inicial y final	<u>-</u>	-
<b>RESERVAS DE CAPITAL</b>		
Saldo inicial	150.000,00	
Más: incrementos	-	
Menos: transferencias	<u>-</u>	
Saldo final		150.000,00
<b>UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES</b>		
Saldo inicial	-130.632,28	
Más: incrementos	-1.546,33	
Menos: transferencias	<u>-</u>	
Saldo final		-132.178,61
<b>UTILIDAD DEL PERIODO</b>		<u>984,76</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><u>19.606,15</u></u>

Ver notas a los estados financieros

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

---

**RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad del ejercicio	984,76
Depreciación de activos	-
amortizacion de diferidos	-
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos utilizados en Actividades de operación:</b>	
<b>Cambios netos activos y pasivos</b>	
Aumento cuentas y documentos por cobrar	213.830,83
Aumento en inventarios	93.877,97
Disminución en construcciones en curso	-
Aumento en impuestos anticipados	17.063,46
Aumento en otros activos	56.978,82
Aumentos en activos diferidos	250,00
Aumento en proveedores	-33.079,72
Aumento en anticipos de clientes	-411.998,42
Disminución en impuestos a pagar	68.058,11
Aumento otras cuentas por pagar	-76.417,74
Disminución en el Patrimonio	3.958,27
Disminución pasivos largo plazo	27.227,60
<b>TOTAL RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-40.250,82</b>

**RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

Compra de activos fijos	-12.876,80
-------------------------	------------

**TOTAL RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

**-12.876,80**

**RECURSOS RECIBIDOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Aumento en préstamos bancarios	-
--------------------------------	---

**TOTAL RECURSOS RECIBIDOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

-

**DISMINUCION NETA EN EFECTIVO EN CAJA BANCOS**

**53.127,62**

**EFECTIVO EN CAJA BANCOS**

Saldo al inicio del año	902,83
-------------------------	--------

**Saldo al final del año**

**52.224,79**

---

Ver notas a los estados financieros

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.  
POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003.**

**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..

Mediante escritura pública celebrada el 26 de febrero del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de febrero del 2004, cambia su denominación a AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN 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 POLÍTICAS 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.

**e. Inventarios.-**

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

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

La Compañía provisiona el 15% de la utilidad anual para reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral.

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

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

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

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Cajas Chicas	1.101,79
Caja	199,99
Banco Bolivariano Cta. Ahorros	400,00
Banco Bolivariano # 500501182-4	<u>50.523,01</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>52.224,79</b>

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

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Fideicomiso La Virgen	(5,36)
Fideicomiso La Victoria	0,26
Fideicomiso La Campiña	20.600,86
Fideicomiso El Tingo	7.233,20
Fideicomiso Chimbacalle	<u>105.114,77</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>132.943,73</b>

**NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS**

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Mario Piñeiros	1.000,00
Gustavo Moyano	1.172,27
Adriana Rodríguez	90,75
Alexandra Rosero	<u>819,67</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>3.135,27</b>

#### NOTA 4.- PRÉSTAMOS A ACCIONISTAS

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Jorge Izurieta	30.542,52
Roberto Gabela	660,00
Roberto Chiriboga	<u>5.216,00</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>36.418,52</b>

#### NOTA 5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Diagrama S.A.	33.392,14
Valmaconza	<u>12.644,84</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>46.036,98</b>

#### NOTA 6.- INVERSIONES

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Participaciones ATIS	<u>450.000,00</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>450.000,00</b>

Corresponde a la adquisición de 1.426 acciones de la Cia. Atis S.A.

#### NOTA 7.- INVENTARIOS

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Materiales	<u>105.751,45</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>105.751,45</b>

**NOTA 8.- CONSTRUCCIONES EN CURSO**

El saldo del rubro se descompone así:

**En dólares**

Mano de Obra	379.154,77
Otros	<u>12,70</u>

<b>TOTAL:</b>	<b>379.167,47</b>
---------------	-------------------

**NOTA 9.- IMPUESTOS FISCALES**

El saldo del rubro se descompone así:

**En dólares**

Retención Impuesto a la Renta	<u>47.921,90</u>
-------------------------------	------------------

<b>TOTAL:</b>	<b>47.921,90</b>
---------------	------------------

**NOTA 10.- ANTICIPO DE PROVEEDORES**

El saldo del rubro se descompone así:

**En dólares**

Proveedores de Materiales	52.051,42
Proveedores de Mano de Obra	278,61
Proveedores de Personal Técnico	860,86
Proveedores de Servicios	<u>3.787,93</u>

<b>TOTAL:</b>	<b>56.978,82</b>
---------------	------------------

**NOTA 11.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El saldo del rubro se descompone así:

<u>Depreciables</u>	<u>VALOR DEL ACTIVO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>VALOR NETO</u>
Equipo de Computación	6.296,02	1.759,67	4.536,35
Equipo de Oficina	393,10	0,00	393,10
Maquinaria y Equipo	<u>10.257,70</u>	<u>0,00</u>	<u>10.257,70</u>
<b>TOTAL EN DÓLARES:</b>	<b>16.946,82</b>	<b>1.759,67</b>	<b>15.187,15</b>

**NOTA 12.- ACTIVOS DIFERIDOS  
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

	<u><b>En dólares</b></u>
El saldo del rubro se descompone así:	
Gastos de Constitución	204,00
(-) Amort. Acum. Gtos. Const.	(81,60)
Gastos pagados por anticipado Manta	100,00
Gastos pagados por anticipado Campiña	15.000,00
Gastos pagados por anticipado Chimbacalle II	20.000,00
Gastos pagados por anticipado Guabos	10.000,00
Gastos pagados por anticipado La Victoria	15.000,00
Gastos pagados por anticipado La Antonia	12.000,00
Gastos pagados por anticipado La Cascada	12.000,00
Otros gastos pagados por anticipado(María Loza)	<u>250,00</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>92.472,40</b>

**NOTA 13.- SOBREGIRO BANCARIO**

	<u><b>En dólares</b></u>
El rubro se descompone así:	
Banco Solidario Cta. 10015000533	80,84
Banco Solidario Cta. 10016030991	202,58
Banco Solidario Cta. 10016031548	<u>46.354,08</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>46.637,50</b>

**NOTA 14.- ANTICIPO DE CLIENTES**

	<u><b>En dólares</b></u>
El rubro se descompone de la siguiente forma:	
Fideicomiso Chimbacalle	338.025,06
Fideicomiso La Antonia	121.709,08
Fideicomiso La Campiña	<u>321.462,81</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>781.196,95</b>

### NOTA 15.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

El rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Banco Solidario Operación 1001PD-09074-1(Corto Plazo)	23.223,36
Banco Solidario Operación 1001PD-09074-1(Largo Plazo)	<u>225.093,09</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>248.316,45</b>

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.

### NOTA 16.- PROVEEDORES POR PAGAR

El rubro se descompone de la siguiente manera:	<u>En dólares</u>
Proveedores Mano de Obra	1.537,80
Proveedores Personal Técnico	587,53
Proveedores Materiales	115.018,75
Proveedores Servicios	<u>16.355,51</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>133.499,59</b>

### NOTA 17.- IMPUESTOS POR PAGAR

El rubro del saldo se descompone así:	<u>En dólares</u>
Retenciones en la fuente	2.674,33
I.V.A.	7.309,95
Retenciones I.V.A.	<u>36.115,74</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>46.100,02</b>

### NOTA 18.- I.E.S.S. POR PAGAR

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Aporte Personal	264,52
Aporte Patronal	338,29
Fondos de Reserva	<u>5.105,16</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>5.707,97</b>

### NOTA 19.- OBLIGACIONES PATRONALES

El saldo de la cuenta se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Décimo Tercer sueldo	2.856,72
Décimo Cuarto Sueldo	176,23
Vacaciones	6.239,14
Remuneraciones por Pagar	68,94
Bono Solidaridad	1.046,00
Bono navideño	<u>(750,00)</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>9.637,03</b>

### NOTA 20.- PRESTAMOS DE TERCEROS

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Diagrama S.A.	<u>40.357,46</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>40.357,46</b>

### NOTA 21.- PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

El saldo de esta cuenta se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Antonio Maldonado	<u>18.139,84</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>18.139,84</b>

### NOTA 22.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003, comprende \$ 800,00 (Ochocientos Dólares), dividido en 800 acciones con un valor nominal de \$ 1,00 cada una.