



DR. JAIME GALARZA DONOSO

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS 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 2004, 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. Excepto por lo que menciona en los párrafos 3, 4, 5 y 6 siguientes, 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. No hemos recibido contestación a nuestras solicitudes de confirmación de saldos de los Fideicomisos en cuanto a los anticipos de clientes y de los Proveedores, cuyos montos son US \$ 450.711.41 y US \$ 223.998.53 respectivamente. Tampoco existen conciliaciones de saldos.
4. No se ha podido establecer el valor actual de la Acciones que AT&CO tiene en ATIS S.A. por un monto de US \$ 450.000,00.
5. A pesar de participar en la toma física de inventarios, no pudimos satisfacernos en su totalidad del monto de construcciones en curso, cuyo valor asciende a US. \$ 461.163,71.
6. No se han efectuado provisiones por concepto de Depreciación de activos fijos, ni tampoco se ha amortizado gastos diferidos, por un monto aproximado de US. \$ 20.000,00.
7. En nuestra opinión, salvo por los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 3, 4, 5 y 6 precedentes, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AT&CO al 31 de diciembre del 2004 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
8. 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 2004, se emitirá por separado.

Quito-Ecuador
Agosto 8 del 2005

DR. JAIME GALARZA DONOSO
Registro No. SC-RNA 225
CPA Reg. No. 9623
RUC # 1703991594001

AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

expresado en dólares estadounidenses

ACTIVOS	NOTAS	
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Equivalente de Efectivo	1	28.317,68
Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	2	32.557,44
Cuentas por Cobrar a empleados	3	2.236,57
Préstamos por cobrar a Accionistas	4	25.686,59
Cuentas por Cobrar a Relacionadas	5	14.625,84
Inversiones	6	450.100,00
Inventarios	7	495.281,20
Impuestos Anticipados	8	60.877,70
Anticipo a Proveedores	9	128.297,55
Total Activo Corriente		<u>1.237.980,57</u>
 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DEPRECIABLES		
	10	
Equipos de Cómputo		6.646,03
Equipos de Oficina		393,10
Maquinaria y Equipo		10.257,70
Depreciación Acumulada		-1.759,67
Total Planta y Equipo Neto		<u>15.537,16</u>
 OTROS ACTIVOS DIFERIDOS		
	11	
Gastos de Constitución		204,00
Amortización Acum. Gtos. De Constitución		-81,60
Gastos Pagados por Anticipado	12	92.100,00
Total Otros Activos		<u>92.222,40</u>
 TOTAL ACTIVOS		 <u><u>1.345.740,13</u></u>

Ver notas a los estados financieros

AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

expresado en dólares estadounidenses

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES

NOTAS

Obligaciones bancarias	13	42.556,33
Anticipo de Clientes	14	450.711,41
Proveedores por Pagar	15	223.998,53
Impuestos por Pagar	16	56.752,49
I.E.S.S. Por Pagar	17	7.305,13
Garantías por pagar	18	99.121,17
Provisión Beneficios sociales	19	11.513,28
Total Pasivo Corriente		891.958,34

PASIVOS A LARGO PLAZO

Préstamos Bancarios	13	189.285,21
Préstamos de Terceros	20	240.327,55
Total pasivo a largo plazo		429.612,76

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	20	800,00
Aporte Futura Capitalización	21	150.000,00
Pérdida Ejercicios Anteriores		-127.907,99
Utilidad ejercicio anterior		984,76
Resultado del presente ejercicio		292,26
Total Patrimonio de los Accionistas		24.169,03

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1.345.740,13

Ver nota a los estados financieros

AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

expresado en dólares estadounidenses

	NOTAS	
INGRESOS		
VENTA DE CONSTRUCCIONES		1.668.502,70
OTROS INGRESOS		<u>16.343,54</u>
SUMAN INGRESOS		1.684.846,24
COSTO DE VENTAS		
MANO DE OBRA		-580.896,64
MATERIALES DIRECTOS		-712.246,12
COSTOS INDIRECTOS		<u>-181.490,55</u>
TOTAL COSTOS		-1.474.633,31
UTILIDAD BRUTA		<u>210.212,93</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS		-62.839,45
GASTOS GENERALES		-77.937,21
GASTOS FINANCIEROS		<u>-69.144,01</u>
SUMAN		-209.920,67
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO		<u><u>292,26</u></u>

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 2004

expresado en dólares estadounidenses

	NOTAS	
CAPITAL SOCIAL		
Saldo inicial y final	<u>800,00</u>	800,00
RESERVA LEGAL		
Saldo inicial y final	<u>-</u>	-
RESERVAS DE CAPITAL		
Saldo inicial	150.000,00	
Más: incrementos	-	
Menos: transferencias	<u>-</u>	
Saldo final		150.000,00
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES		
Saldo inicial	-132.178,61	
Más: incrementos	5.255,38	
Menos: transferencias	<u>-</u>	
Saldo final		-126.923,23
UTILIDAD DEL PERIODO		<u>292,26</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>24.169,03</u></u>

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 2004

expresado en dólares estadounidenses

	NOTAS	
CAPITAL SOCIAL		
Saldo inicial y final	<u>800,00</u>	800,00
RESERVA LEGAL		
Saldo inicial y final	<u>-</u>	-
RESERVAS DE CAPITAL		
Saldo inicial	150.000,00	
Más: incrementos	-	
Menos: transferencias	<u>-</u>	
Saldo final		150.000,00
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES		
Saldo inicial	-132.178,61	
Más: incrementos	5.255,38	
Menos: transferencias	<u>-</u>	
Saldo final		-126.923,23
UTILIDAD DEL PERIODO		<u>292,26</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>24.169,03</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 2004

expresado en dólares estadounidenses

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad del ejercicio	292,26
Depreciación de activos	-
amortizacion de diferidos	-
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos utilizados en	
Actividades de operación:	
Cambios netos activos y pasivos	
Disminución en cuentas y documentos por cobrar	100.386,29
Disminución en cuentas por cobrar empleados	898,70
Disminución en préstamos a accionistas	10.731,93
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas	31.411,14
Aumento en Inversiones	-100,00
Disminución de inventarios	71.633,96
Aumento en construcciones en curso	-81.996,24
Aumento en impuestos anticipados	-12.955,80
Aumento en anticipo proveedores	-71.318,73
Disminución en activos diferidos	250,00
Disminución en anticipos de clientes	-330.485,54
Aumento en proveedores	90.498,94
Aumento en impuestos por pagar	10.652,47
Aumento en IESS por pagar	1.597,16
Aumento en provisión beneficios sociales	1.876,25
Aumento en garantías por pagar	30.081,65
Aumento en patrimonio	4.270,62

TOTAL RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN **-142.274,94**

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION

 Compra de activos fijos -350,01

TOTAL RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN **-350,01**

RECURSOS RECIBIDOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

 Aumento en préstamos de terceros 199.970,09

 Disminución en préstamos accionistas -18.139,84

 Disminución en préstamos bancarios -63.112,41

TOTAL RECURSOS RECIBIDOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO **118.717,84**

DISMINUCION NETA EN EFECTIVO EN CAJA BANCOS **-23.907,11**

EFECTIVO EN CAJA BANCOS

 Saldo al inicio del año 52.224,79

Saldo al final del año **28.317,68**

Ver notas a los estados financieros

**AT&CO ASESORÍA TÉCNICA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004.**

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. Durante el ejercicio 2004 no se procedió a calcular las depreciaciones.

d. Inversiones.-

Acciones cotizadas a su valor de adquisición.

e. Inventarios.-

Son materiales utilizados en las obras, valorados al costo de adquisición que no superan al costo de mercado.

Las construcciones en curso constituyen la sumatoria de los costos relativos a mano de obra y materiales invertidos, valorados al costo de adquisición, que no supera al valor 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 2004**

NOTA 1.- CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Caja	873.60
Bancos	<u>27.444.08</u>
TOTAL :	28.317.68

NOTA 2.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Fideicomiso Chimbacalle	<u>32.557.44</u>
TOTAL :	32.557.44

NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Gustavo Moyano	1.162.34
Rodrigo Escalante	97.60
Daisy Acosta	59.17
Alexandra Rosero	<u>917.46</u>
TOTAL :	2.236.57

NOTA 4.- PRÉSTAMOS POR COBRAR A ACCIONISTAS

El saldo del rubro se descompone así:	<u>En dólares</u>
Jorge Izurieta	19.810.59
Roberto Gabela	660,00
Roberto Chiriboga	<u>5.216,00</u>
TOTAL :	25.686.59

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

El saldo del rubro se descompone así:

En dólares

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Movimiento Neto</u>	<u>Saldo Final</u>
Atis S.A.	0.00	6.889.12	6.889.12
Valmaconza	12.644.84	(4.908.12)	<u>7.736.72</u>
TOTAL:			14.625.84

El movimiento neto corresponde a operaciones de préstamos y/o abonos y cancelaciones a dichas operaciones durante el año 2004.

NOTA 6.- INVERSIONES

El saldo del rubro se descompone así:

En dólares

Acciones ATIS (1)	450.000.00
Inversiones Fideicomiso AT&CO (2)	<u>100.00</u>
TOTAL :	450.100,00

(1) Corresponde a la adquisición de 1.426 acciones de la Cía. Atis S.A. cuyo valor nominal es de USD 40,00 cada una, representando aproximadamente un 10% del capital social de esa Empresa.

(2) Corresponde a la inversión en el Fideicomiso AT&CO (100,00)

NOTA 7.- INVENTARIOS

El saldo del rubro se descompone así:

En dólares

Existencia de materiales en bodegas:

La Antonia	20.822.86	
La Campiña	<u>13.294.63</u>	
Suman		34.117.49

Construcciones en curso:

La Campiña	171.637.56	
Plaza Arboleda	246.952.49	
Indirectos	42.573.66	
Otros	<u>45.80</u>	
Suman		461.163.71
TOTAL DE INVENTARIOS		495.281.20

NOTA 8.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo del rubro se descompone así:

En dólares

Retención Impuesto a la Renta	<u>60.877.70</u>
TOTAL:	60.877.70

NOTA 9.- ANTICIPO DE PROVEEDORES

El saldo del rubro se descompone así:

En dólares

Proveedores de Materiales	114.146.44
Proveedores de Mano de Obra	4.693.00
Proveedores de Personal Técnico	210.00
Proveedores de Servicios	<u>9.248.11</u>
TOTAL:	128.297.55

NOTA 10.- 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	6.646.03	1.759,67	4.886.36
Equipo de Oficina	393,10	0,00	393,10
Maquinaria y Equipo	10.257,70	0,00	10.257,70
TOTAL EN DÓLARES:	17.296.83	1.759,67	15.537.16

NOTA 11.- GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y ORGANIZACIÓN

El saldo del rubro se descompone así:

En dólares

Gastos de Constitución	204,00
(-) Amort. Acum. Gtos. Const.	<u>(81,60)</u>
TOTAL:	122.40

NOTA 12.- GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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>
TOTAL :	92.100,00

NOTA 13.- OBLIGACIONES BANCARIAS

El rubro se descompone así:

En dólares

Sobregiro bancario:

Banco Internacional Cta. 039-060158-0

6.748.45

Préstamos:

Corresponde a la Operación # 1001PD-09074-1 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.

Porción Corriente	35.807.88	<u>35.807.88</u>
SUMAN CORTO PLAZO		<u>42.556.33</u>
Porción Largo Plazo	<u>189.285.21</u>	189.285.21
TOTAL PRESTAMO BANCARIO	<u>225.093.09</u>	

NOTA 14.- ANTICIPO DE CLIENTES

El rubro se descompone de la siguiente forma:

En dólares

Fideicomiso La Antonia	133.453.36
Fideicomiso La Campiña	279.199.82
Fideicomiso Plaza Arboleda	<u>38.058.23</u>
TOTAL :	<u>450.711.41</u>

NOTA 15.- PROVEEDORES POR PAGAR

El rubro se descompone de la siguiente manera:

	<u>En dólares</u>
Proveedores Materiales	145.613.09
Proveedores Mano de Obras	42.649.64
Proveedores Personal Técnico	5.083.89
Proveedores Servicios	<u>30.651.91</u>
TOTAL :	223.998.53

NOTA 16.- IMPUESTOS POR PAGAR

El rubro del saldo se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Retenciones en la fuente Impuesto Renta I.V.A.	23.419.43
Retenciones I.V.A.	13.915.70
	<u>19.417.36</u>
TOTAL :	56.752.49

NOTA 17.- I.E.S.S. POR PAGAR

El saldo del rubro se descompone así:

	<u>En dólares</u>
Aporte Personal	228.23
Aporte Patronal	303.90
Fondos de Reserva	<u>6.773.00</u>
TOTAL:	7.305.13

NOTA 18.- GARANTIAS POR PAGAR

El saldo de la cuenta por pagar a subcontratistas corresponde al 5% de retenciones por concepto de garantías

	<u>En dólares</u>
Fondos de Garantía	99.121.17
TOTAL:	99.121.17

NOTA 19.- PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

El saldo de la cuenta se descompone así:

En dólares

Décimo Tercer sueldo	2.418.21
Décimo Cuarto Sueldo	48.42
Vacaciones	7.285.27
Remuneraciones por Pagar	68,94
Bono Solidaridad	<u>1.692.44</u>
TOTAL:	11.513.28

NOTA 20.- PRÉSTAMOS DE TERCEROS

El saldo del rubro se descompone así:

En dólares

Solemsa	237.999.36
Diagrama S.A.	<u>2.328.19</u>
TOTAL:	240.327.55

NOTA 21.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2004, comprende \$ 800,00 (Ochocientos Dólares), dividido en 800 acciones con un valor nominal de \$ 1,00 cada una.

NOTA 22.- APORTES FUTURA CAPITALIZACION

Aporte del señor Roberto Chiriboga por \$ 150.000,00 (Ciento cincuenta mil Dólares).