

CPARMAS CONSULTORES

DR. PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA
CPA – AUDITOR EXTERNO

Quito, julio del 2.007

A la Junta General de Accionistas de
CONSTRUCTORA EL PORTAL “CONSPORTAL” CIA. LTDA.

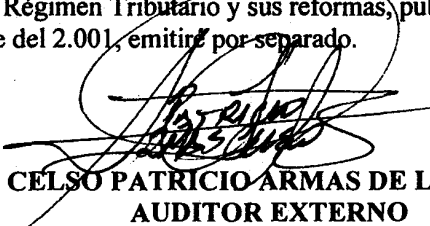
1. He auditado el balance general adjunto de CONSTRUCTORA EL PORTAL “CONSPORTAL” CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2004 y el correspondiente Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo, por el año terminado en esa fecha.

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros, con base a mi examen de auditoría.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que planifique y realice la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como, la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

2. Las cuentas por cobrar que la empresa registra en sus balances corresponden a los créditos de terrenos y casas pertenecientes al Ing. Homero Alvear, quien delegó la responsabilidad a la Empresa para su venta, por lo que en ningún momento representan ser sus clientes y los valores por cobrar no deben estar registrados en sus libros. Al 31 de diciembre de 2004 las cuentas por cobrar ascienden a US\$ 849.923,84 y su contrapartida en los pasivos a largo plazo por el mismo valor.
3. En mi opinión, excepto por lo enunciado en el punto 2, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del CONSTRUCTORA EL PORTAL “CONSPORTAL” CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2004, en y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del año 2004 de CONSTRUCTORA EL PORTAL “CONSPORTAL” CIA. LTDA., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 213 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus reformas, publicado en el Registro Oficial No. 484 del 31 de diciembre del 2.001, emitiré por separado.



DR. CELSO PATRICIO ARMAS DE LA BASTIDA
AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE No 584

Dirección: Calle la Concordia No. 231 San Rafael
Teléfono: 02-2864901 094195160
e-mail: cparmas@yahoo.com

CONSTRUCTORA EL PORTAL "CONSPORTAL" CIA. LTDA.

**BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

	<u>Activos</u>	<u>2.004</u>	<u>2.003</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y bancos		13.486,16	12.778,05
Total Efectivo		13.486,16	12.778,05
Cuentas y documentos por cobrar			
Cuentas por cobrar		849.923,84	995.073,81
Impuestos Anticipados		7.211,15	4.765,96
Provisión Incobrables	-	8.520,21	- 5.134,15
Total Cuentas por Cobrar		848.614,78	994.705,62
Total del activo corriente		862.100,94	1.007.483,67
Activo Fijo		3.663,65	2.404,64
Depreciacion Acumulada	-	1.013,92	- 86,24
Total del Activo Fijo		2.649,73	2.318,40
Total Activos		864.750,67	1.009.802,07
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar			69,32
Impuestos por Pagar		96,72	74,47
Total del pasivo corriente		96,72	143,79
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Cuentas por Pagar Accionistas		493.061,07	581.817,49
Ingresos diferidos		360.339,38	423.173,23
Total del pasivo a Largo Plazo		853.400,45	1.004.990,72
Total del Pasivo		853.497,17	1.005.134,51
PATRIMONIO			
Capital Social		400,00	400,00
Resultados del periodo		6.585,94	4.317,43
Utilidades no distribuidas		4.267,56	- 49,87
Total del Patrimonio		11.253,50	4.667,56
Total Pasivos y Patrimonio		864.750,67	1.009.802,07

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA EL PORTAL "CONSPORTAL" CIA. LTDA.

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

	<u>2.004</u>
Ingresos por:	
Interés por Mora	6.665,05
Condonacion de deuda	52.500,65
Total ingresos	<u>59.165,70</u>
Gastos operacionales	52.221,40
Gastos Financieros	269,44
OTROS GASTOS	88,92
Total gastos	<u>52.579,76</u>
Utilidad / (Pérdida) neto del año	<u><u>6.585,94</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA EL PORTAL "CONSPORTAL" CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	CAPITAL PAGADO	UTIL/(PERD) ACUMULADAS	UTIL/(PERD) DEL EJERCICIO	SALDO FINAL PATRIMONIO
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2.003	400,00	(49,87)	4.317,43	4.667,56
Registro resultados acumulados 2003		4.317,43	(4.317,43)	0,00
Utilidad/(Pérdida) del ejercicio			6.585,94	6.585,94
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004	400,00	4.267,56	6.585,94	11.253,50

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA EL PORTAL "CONSPORTAL" CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2004</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Superávit (Déficit) neto del año		6.585,94
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades y equipo	3	927,68
Provisión cuentas incobrables		3.386,06
 Cambios en activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	2c	142.704,78
Cuentas por pagar		- 47,07
 Efectivo neto generado (utilizado) en actividades de operación		<u>153.557,39</u>
 Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
 Incremento de propiedades y equipo	3	- 1.259,01
 Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>- 1.259,01</u>
 Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
 Aumento en préstamos a largo plazo	4	- 88.756,42
Incremento (Disminución) de ingresos diferidos	4	- 62.833,85
 Efectivo neto generado en actividades de financiamiento		<u>- 151.590,27</u>
 Aumento (Disminución) neto de efectivo		708,11
 Efectivo al inicio del año		<u>12.778,05</u>
 Efectivo al final del año		<u>13.486,16</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía Constructora El Portal "CONSPORTAL" Cia. Ltda. fue constituida el 20 de enero de 2000 y cuyo objeto social es la planificación, dirección arquitectónica y la fiscalización de proyectos inmobiliarios, en especial aquellos que se refieren a la construcción de vivienda calificada como de interés social; la fiscalización y gerencia de proyectos de obras; la construcción en general; y; la promoción y ventas de proyectos habitacionales. Adicionalmente se dedicará a la importación, exportación, comercialización y distribución de materiales y equipos relacionados con la rama de la construcción y para el desarrollo de la actividad relacionada con la promoción y venta de los programas habitacionales.

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

a) Preparación de estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17. Ver Notas 2 f) y 3.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Los estados financieros adjuntos serán presentados a la aprobación de la Asamblea General de Socios. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

b) Ingresos y gastos -

Los ingresos de Consportal se originan por los valores de intereses de mora que cobra por la venta de lotes como lo indica el contrato de prestación de servicios entre Consportal y el Ing. Homero Alvear, suscrito el 2 de enero de 2004. Adicionalmente se originan por la condonación de la deuda que al 31 de diciembre del 2004 que tiene la empresa con el Ing. Homero Alvear de

acuerdo al Acta de Deliberaciones y Acuerdos de la Junta General Universal y Extraordinaria de Socios.

Los gastos se registran cuando se causan.

c) Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar están valoradas a su valor probable de recuperación. Están registradas por el valor de las ventas de lotes y casas, las mismas que están a nombre del Ing. Homero Alvear por un valor de US\$ 849.923,84. De acuerdo a su naturaleza, no le corresponde a Consportal considerar estas cuentas por cobrar como suyas. La estimación para cuentas de dudoso recaudo se carga a los gastos del ejercicio.

d) Propiedades y equipo -

Los muebles y equipos, se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los muebles y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

e) Impuesto a la Renta -

Consportal recibe sus mayores ingresos por concepto de donaciones de uno de sus socios, los mismos que tributan de forma normal como lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno.

f) Ingresos diferidos -

Corresponde principalmente a los valores por recuperar en años futuros por concepto de interés normales en créditos, costos cobrados por gestión, costos operativos en cada cuota mensual que se genere como consecuencia de otorgar créditos directos, no devengados en las ventas de lotes y casas que le corresponden al Ing. Homero Alvear.

g) **Patrimonio -**

El patrimonio de la empresa se compone de:

- **Capital social**

Se registra el valor de los aportes pagados por los socios activos de la empresa al momento de su constitución.

- **Utilidades Acumuladas**

Se registran las utilidades no distribuidas del ejercicio actual y ejercicios anteriores.

NOTA 3 - PROPIEDADES Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2004 comprende:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Tasa de depreciación</u> %
Muebles y enseres	1.257,89	1.149,68	10,00
Equipos de cómputo	<u>2.405,76</u>	<u>1.254,96</u>	33,00
	3.663,65	2.404,64	
Depreciación acumulada	<u>-1.013,92</u>	<u>-86,24</u>	
Total al 31 de diciembre	<u><u>2.649,73</u></u>	<u><u>2.318,40</u></u>	

NOTA 4 – PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2004, corresponde a los saldos por pagar de los clientes por concepto de los créditos directos otorgados por un valor de US\$ 493.061,07 y que le corresponden al Ing. Homero Alvear.

NOTA 5 – INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos que generó el CONSTRUCTORA EL PORTAL "CONSPORTAL" CIA. LTDA. durante el año 2004, corresponden principalmente a la condonación de la deuda con el Ing. Homero Alvear. Los intereses por mora a los clientes se registran en el ingreso a medida que los valores son recaudados.

NOTA 6 - GASTOS OPERACIONALES

Corresponden básicamente a gastos generales y gastos de administración generados en las operaciones de promocionar en medios de comunicación, vender lotes y casas en la urbanización, otorgar créditos directos y realizar la cobranza respectiva a nombre del Ing. Homero Alvear.

NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de julio de 2007) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de Consportal pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.