

# MOORE STEPHENS D'BRAG

## AUDITORES

---

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.720

Fax: +(593 2) 2551 811

2503 839

2221 719

P.O.Box: 17- 03- 1437

Quito

Av. Francisco de Orellana s/n,

Edif. World Trade Center, Torre B, Of. 1106

PBX: +(593 4) 263 0031, Fax: M+(593 4) 263 0556

Guayaquil

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:

**ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**

Hemos auditado el balance general, estado de resultado, estado de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo del **ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.** por el año terminado al 31 de diciembre del 2003. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría. Al 31 de diciembre del 2002 la Compañía no estaba obligada a ser auditada de conformidad con disposiciones legales por lo que los estados financieros se adjuntan únicamente para fines comparativos.

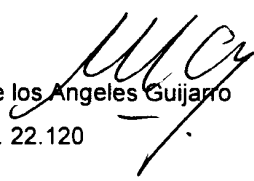
Realizamos nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas 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 una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

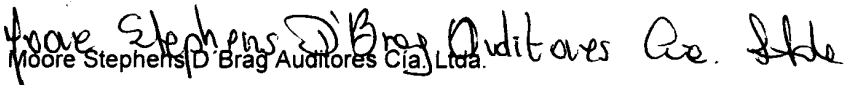
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente; en todos los aspectos importantes, la situación financiera **ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre del 2003, el resultado de sus operaciones, evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2003 las pérdidas de la compañía alcanzan a US \$ 22,293 las mismas que superan el 50% de su capital y el total de las reservas, situación que se origina que por disposiciones legales se encuentre en causal de disolución afectando el principio de empresa en marcha. Los estados financieros no incluyen ajuste alguno que pueda resultar del desenlace de esta incertidumbre, puesto que la compañía proyecta obtener utilidades al 31 de diciembre del 2004 que mejorarán la situación patrimonial.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte **ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre del 2003, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Mayo 27 del 2004

  
María de los Angeles Guijano  
CPA No. 22.120

  
Moore Stephens D'Brag Auditores Cía. Ltda.  
RNAE No.322

**ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS E.U.A)

	<u>NOTA</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u> <u>(No auditado)</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja-bancos		99,656	106,539
Inversiones corto plazo			
Cuentas por cobrar:			
Clientes		15,440	4,592
Empleados		4,896	1,105
Anticipos entregados		34,000	392,106
Socios		45,573	39,579
Fondo de garantía		7,204	2,903
Impuestos anticipados		33,992	38,302
Otras cuentas por cobrar		2,479	71,211
<b>Total activo corriente</b>		<u>243,240</u>	<u>656,336</u>
<b>ACTIVO FIJO - neto</b>			
		6,256	12,590
Activo diferido	4	378,466	486,901
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><b>627,962</b></u>	<u><b>1,155,826</b></u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones bancarias	5	334,000	200,000
Obligaciones con terceros	6	188,000	
Cuentas por pagar:			
Proveedores		60,736	28,036
Obligaciones IESS		317	349
Obligaciones fiscales		3,934	3,315
Sueldos y beneficios sociales		3,218	12,887
Anticipos de cbras		15,620	839,327
Otras cuentas por pagar		<u>39,577</u>	<u>79,408</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>645,402</u>	<u>1,163,322</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
		(17,441)	(7,496)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>627,962</b></u>	<u><b>1,155,826</b></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

**ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS ENTRE  
EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(EXPRESADOS EN DOLARES DE LOS E.U.A)

	2003	2002 (No auditado)
<b><u>INGRESOS</u></b>		
Ingresos operacionales		
Planificación de proyectos	69,196	43,801
Honorarios de Construcción	124,368	72,014
Ingresos no operacionales		
Intereses ganados	106	2,314
Otros	46	1,206
<b>Total ingresos</b>	<b>193,715</b>	<b>119,334</b>
<b><u>GASTOS</u></b>		
GASTOS OPERACIONALES		
De Administración	123,177	40,787
Generales	57,955	72,177
Financieros	249	265
<b>Total costos</b>	<b>181,382</b>	<b>113,229</b>
GASTOS NO OPERACIONALES		
Otros gastos	167	1,078
<b>UTILIDAD ANTES DE 15% PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>12,167</b>	<b>5,027</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

**ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**

## ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS E.U.A.)

	Capital Social	Aporte para Futura Capitalización	Resultados Acumulados	Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2001</b>	400	21,120	(7,467)	(25,743)	(11,691)
Transferencia a resultados acumulados			(25,743)	25,743	
Transferencia a cuentas por pagar socios		(833)			(833)
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta				5,027	5,027
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2002</b>	<b>400</b>	<b>20,287</b>	<b>(33,211)</b>	<b>5,027</b>	<b>(7,496)</b>
Transferencia a resultados acumulados			5,027	(5,027)	
Ajuste al balance del 2002		(20,287)			(20,287)
15% participación trabajadores			(754)		(754)
25% impuesto a la renta			(1,070)		(1,070)
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta				12,167	12,167
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2003</b>	<b>400</b>		<b>(30,008)</b>	<b>12,167</b>	<b>(17,441)</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

## **ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**

### **ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS DESDE EL 1 DE ENERO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS E.U.A)**

	<b>2003</b>	<b>2002</b> <b>(No auditado)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo provisto por clientes	182,716	111,732
Efectivo utilizado en proveedores	(25,326)	(403,479)
Efectivo utilizado en empleados	(46,085)	(13,005)
Efectivo utilizado en otros	(124,112)	(37,391)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(12,807)</u>	<u>(342,143)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo provisto por activo fijo		(2,825)
Efectivo utilizado en proyectos	(352,531)	(329,375)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(352,531)</u>	<u>(332,200)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo provisto por prestamos bancarios	322,000	200,000
Efectivo provisto por anticipos de proyectos	36,455	431,180
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>358,455</u>	<u>631,180</u>
<b>DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(6,883)</b>	<b>(43,164)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>106,539</b>	<b>149,702</b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><b>99,656</b></u>	<u><b>106,539</b></u>

**Las notas son parte integrante de los estados financieros**

## **ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**

### **CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS DESDE EL 1 DE ENERO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS E.U.A)**

	<b>2003</b>	<b>2002</b> <b>(No auditado)</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<u>12,167</u>	<u>5,027</u>
<b>Partidas de conciliación entre la utilidad y los flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		
Depreciación activos fijos	6,334	3,796
Provisiones sociales	1,102	679
<b>Utilidad conciliada</b>	<u>19,603</u>	<u>9,502</u>
<b>Cambios netos en el Capital de Trabajo</b>		
Aumento de clientes	(10,848)	(4,083)
Aumento de empleados	(3,791)	(635)
Disminución (Aumento) de otras cuentas por cobrar	37,210	(37,211)
Aumento de anticipo a proveedores	(7,090)	(335,400)
Aumento de anticipo socios	(5,995)	(33,562)
Aumento de Impuestos anticipados	(18,456)	(31,462)
Aumento de Fondo de garantía	(4,301)	(2,903)
Aumento de cuentas por pagar proveedores	32,700	567
(Disminución) Aumento de otras cuentas por pagar	(39,831)	78,575
(Disminución) Aumento de obligaciones IESS	(31)	127
(Disminución) Aumento de obligaciones fiscales	(451)	2,234
(Disminución) Aumento de sueldos y beneficios sociales	(11,525)	12,107
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<u>(12,807)</u>	<u>(342,143)</u>

**Las notas son parte integrante de los estados financieros**

**ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**  
**EXPRESADAS EN DOLARES DE E.U.A.**

**1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

**ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.**, fue constituida y existe bajo las leyes Ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 17 de agosto del 2000, con un plazo de duración de noventa años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital social de la compañía es de cuatrocientos dólares estadounidenses íntegramente suscrito y pagado, dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar cada una.

**2. OPERACIONES**

Su objeto principal es dedicarse a todas las fases de las actividades arquitectónicas, diseño, construcción, diseño de interiores, compra-venta alquiler y administración de inmuebles, así como la promoción urbanística el mandato o comisión inmobiliaria, además realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes tendientes a cumplir con su objeto.

**3. POLITICAS CONTABLES**

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

**a. Preparación de los estados financieros**

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 pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.



ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

**b. Período de Tiempo**

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otros son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones y realizar

análisis sobre los objetivos de producción, para una adecuada toma de decisiones.

**c. Consistencia de Presentación**

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.

**d. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio y/o el bien es entregado, independientemente de su cobro. Cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de la consideración, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

**e. Activos Fijos**

Los saldos de activos fijos están registrados a un valor equivalente al costo histórico en dólares. Los adquiridos del 1 de Enero al 31 de Diciembre se encuentran valorados a su costo de adquisición.

Las ganancias, pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

**f. Depreciaciones**

La depreciación se registra en resultados, en base al método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

- |   |     |
|---|-----|
| • Muebles, enseres y equipo de oficina              | 10% |
| • Equipos de computación adquiridos antes del 2002  | 20% |
| • Equipos de computación adquiridos durante el 2002 | 33% |
| • Vehículos   | 20% |

ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

Los gastos por depreciación del costo del activo se registran en los resultados del año.

**g. Participación a Trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

**h. Impuesto a la renta**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, estaría gravada a la tasa del 25%.

**4. ACTIVO DIFERIDO**

Los saldos de activo diferido al 31 de diciembre del 2003 y 2002 corresponden al control de avance de la obra del contrato de asociación celebrado con fecha 4 de diciembre del 2000 entre el Señor Patricio Alarcón Fernández Salvador y la COMPAÑÍA ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA. La cual se compromete al diseño, gerencia, administración y construcción del proyecto conjunto de vivienda AMARANTO por el cual pacta un honorario fijo. Los saldos ascienden a US\$ 378.466 Y US \$ 486.901 respectivamente.

**5. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre del 2003, ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA., mantiene préstamos con el Banco del Internacional por US \$ 334,000 con vencimientos a 180 días y el interés del 15%.

En el 2002 mantenía un préstamo con el Banco del Internacional por US \$ 200.000 con un interés del 15% con vencimiento en el mes de octubre 2003.

**6. OBLIGACIONES CON TERCEROS**

Al 31 de diciembre del 2003 , ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA., mantiene préstamos con Maria del Carmen Alarcón por US \$ 50,000 y Susana Alarcón por US \$ 138,000

ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

**7. IMPUESTO A LA RENTA**

**a) DIVIDENDOS**

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan en favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención alguna

**b) CONCILIACION TRIBUTARIA**

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2003 y 2002.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en el 2003 y 2002 son las siguientes:

	2003	2002
Utilidad contable	12.167	5.027
15% Participación Trabajadores	1.825	754
MAS: Gastos no deducibles		
Gastos realizados sin sustento	167	1.086
Total	167	1.086
MENOS: Amortización de pérdidas		1.070
Base imponible impuesto a la renta	10.509	4.281
25% Impuesto a la Renta causado	2.627	1.070
(-) Retenciones en la fuente efectuadas	2.590	1.596
Impuesto a pagar / Saldo a favor del Contribuyente	(37)	526

**c) CONTINGENCIAS**

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertas para revisión los ejercicios 2000 al 2003.

#### 8. JUBILACION PATRONAL

Los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

La compañía no ha provisionado ningún valor por este concepto ya que ninguno de sus empleados cumple con el tiempo de trabajo establecido.

Adicionalmente, dicho Código también establece la obligación que tienen los empleadores, de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio. La Compañía considerando que la rotación del personal no es significativa y que este beneficio probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados, no establece una reserva por este concepto, sino que lo lleva a resultados por el método del efectivo.

#### 9. RESERVA LEGAL

De conformidad con La Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. La compañía no ha transferido ningún valor por este concepto.

#### 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2004 y la fecha de preparación de nuestro informe 27 de mayo del 2004, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.