



**ESUTECO C. LTDA.**  
ESTUDIO SUPERIOR DE TÉCNICA CONTABLE  
CONSULTORES

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 20 de mayo del 2005

**A LOS SEÑORES SOCIOS DE  
SERVIERA CIA. LTDA.**

### **PÁGINA UNO**

Hemos practicado una auditoría a los estados financieros de Compañía **SERVIERA CIA. LTDA.** a los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los socios y flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. La preparación de todos los componentes de estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Gerencia de la Empresa **SERVIERA CIA. LTDA.**; la nuestra consiste en emitir una opinión sobre los estados financieros de acuerdo con la auditoría que practicamos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, en base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento con relación a los principios de contabilidad utilizados, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las obligaciones de carácter tributario, la presentación de los estados financieros y, las estimaciones relevantes realizadas por la Administración.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2004 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo



**ESUTECO C. LTDA.**  
ESTUDIO SUPERIOR DE TÉCNICA CONTABLE  
CONSULTORES

## PÁGINA DOS

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Empresa "**SERVIERA CIA. LTDA.**", los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2004; de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa "**SERVIERA CIA. LTDA.**" ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción.

Legalizado por

*Cecilia Arévalo*  
Dra. Cecilia Arévalo  
**GERENTE ESUTECO C. LTDA.**  
**C.P.A. No. 11625**  
**RNAE. No. 23**

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**BALANCE GENERAL AUDITADO AÑOS 2003 Y 2004**  
**En dólares U.S.D.**  
**estadounidenses**

<b>A C T I V O S</b>	<b>31-Dic-03</b>	<b>31-Dic-04</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo Caja y Bancos	25.121,38	42.194,27
Cuentas por cobrar	11.763,53	12.513,62
Gastos anticipados	100,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>36.984,91</b>	<b>54.707,89</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>		
Activos fijos	11.618,73	11.822,61
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>11.618,73</b>	<b>11.822,61</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>		
Gastos de constitución	621,70	621,70
Otros activos diferidos	398.076,33	482.180,60
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>	<b>398.698,03</b>	<b>482.802,30</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>447.301,67</b>	<b>549.332,80</b>
<b>P A S I V O S</b>	<b>31-Dic-03</b>	<b>31-Dic-04</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Otras cuentas por pagar	560,00	960,00
Impuestos e less	17,00	13,09
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>577,00</b>	<b>973,09</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Anticipos de clientes	437.406,27	542.557,71
Otros pasivos	3.516,40	0,00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>440.922,67</b>	<b>542.557,71</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>441.499,67</b>	<b>543.530,80</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	402,00	402,00
Aportes para capitalizaciones.	5.400,00	5.400,00
Resultados	0,00	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>5.802,00</b>	<b>5.802,00</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>447.301,67</b>	<b>549.332,80</b>

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE SITUACION**  
**FINANCIERA**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**En dólares U.S.D.**  
**estadounidenses**

	<b>Saldos 31-Dic-03</b>	<b>Movimientos 2004</b>	<b>Saldos 2004</b>
Capital social	402,00	-	402,00
Aportes para capitalizaciones futuras	5.400,00	-	5.400,00
Resultados	0,00	-	-
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>5.802,00</b>	<b>-</b>	<b>5.802,00</b>

(A)

Las Notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 6

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**BALANCE GENERAL AUDITADO AÑOS 2003 Y 2004**

**En dólares estadounidenses**

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	
<b>SALDO INICIAL ENERO 2004</b>	<b>25.121,38</b>
VARIACION CUENTAS POR COBRAR	-650,09
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>24.471,29</b>
<b>COSTOS OPERATIVOS</b>	<b>0,00</b>
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>24.471,29</b>
<b>NO OPERATIVOS</b>	
INCREMENTO DE PASIVOS	102.031,13
DISMINUCIÓN DIFERIDOS	-84.104,27
INCREMENTO ACTIVOS FIJOS	-203,88
<b>INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS</b>	<b>17.722,98</b>
<b>SALDO FLUJO EFECTIVO</b>	<b>42.194,27</b>
<b>SALDO CAJA Y BANCOS DICIEMBRE 2004</b>	<b>42.194,27</b>



Las Notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 6

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

**I. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

**A) ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS.**

La Compañía “SERVIERA CIA. LTDA..”, se constituyó mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito, el 27 de diciembre del año 2000, bajo la especie de Responsabilidad limitada y con la denominación de "**SERVIERA 15 DE JULIO, SERVICIOS DE BIENES RAICES CIA. LTDA.**" fue aprobada por la Superintendencia de Compañías con la resolución No. 01.Q-IJ-0661 y legalmente inscrita en tomo No.132 con el número 701 del Registro Mercantil el 28 de febrero de 2001.

El capital Social inicial de la compañía fue de cuatrocientos dos dólares dividido en 402 participaciones de mil dólares cada una. Al momento, el capital social está conformado de la siguiente manera:

Galo Amado Romero	\$ 160.00	160 participaciones
Genaro Romero Paredes	142.00	142 participaciones
Segundo Elias Torres	100.00	100 participaciones
<b>TOTAL DEL CAPITAL</b>	<b>402</b>	<b>402 participaciones</b>

El plazo de duración de la presente compañía es de cincuenta años por lo tanto vence el 28 de febrero de 2051.

El objeto social que tiene la compañía, en la parte relevante es dedicarse a: "...compra venta, cambio, comisión, intermediación, permuta de bienes muebles e inmuebles ..."

La compañía está gobernada por la Junta General de Socios y administrada por el Presidente y el Gerente General y la representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente General.

El Gerente General y el Presidente, son elegidos por la Junta General de Socios para un período de dos años pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

**ESTRUCTURA ORGANICA DE LA EMPRESA SERVIERA CIA. LTDA.**

La estructura orgánica de la Empresa SERVIERA CIA. LTDA, al momento de nuestra gestión se encuentra integrada de la siguiente manera:

PRESIDENTE  
GERENTE

SEGUNDO VICTOR ELIAS TORRES  
GENARO ROMERO PAREDES

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

---

**B) PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD.**

**B.1. CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO.**

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad y veracidad de los registros contables. De conformidad con el examen practicado se concluye que el control interno de la Empresa es razonable y por lo tanto proporciona validez y seguridad a todas las operaciones realizadas.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, además los recursos puestos a disposición de la administración de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objeto social y su mantenimiento.

**B.2. PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

El Sistema de Contabilidad es computarizado y los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad generalmente aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

En el ejercicio de 2004 la compañía no presenta estado de pérdidas y ganancias.

Los costos y gastos al cierre de cada período, son reconocidos evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponden a ese período aunque sus pagos o desembolsos deban realizarse en el período siguiente.

Los períodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros cumple con los requisitos de la práctica contable en general.

**IMPUESTOS Y RETENCIONES EN LA FUENTE**

Se procedió a revisar los documentos de pagos realizados por la Empresa durante el año auditado y, cumpliendo con la disposición expresa de la Ley de Control Tributario, manifestamos que la empresa ha procedido a dar cumplimiento a las disposiciones fiscales realizando las retenciones en compras, en pagos por servicios varios.

**OTRAS PRACTICAS CONTABLES**

 Algunas de las prácticas contables utilizadas, se evidencian en el análisis pormenorizado de cada uno de los rubros que realizamos a continuación.

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

**ACTIVO**

**B.2.1. CORRIENTE DISPONIBLE**

Efectivo en Caja y Bancos

Caja	35.362,27
Bancos	6.832,00
<b>TOTAL</b>	<b>42.194,27</b>

Corresponden a los saldos conciliados de las cuentas de caja y Banco Filanbanco al 31 de diciembre del 2004.

**B.2.2 CORRIENTE EXIGIBLE**

Cuentas por cobrar

Cuentas por cobrar	12.513,62
<b>TOTAL</b>	<b>12.513,62</b>

Son valores a recuperarse en el siguiente período: cuentas por cobrar a: clientes, empleados. La empresa no provisiona ningún valor por incobrables.

**B.2.3. ACTIVOS FIJOS**

Maquinarias y Equipos	7.768,57
Equipo de Computo	4.054,04
Depreciaciones	-0,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.822,61</b>

Los rubros que integran el grupo de activos fijos, se determinan al costo de adquisición o inversión; además no han sido depreciados dado que la empresa no comienza su periodo operacional.

<b>MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>SALDO INICIAL 2004</b>	<b>11.618,73</b>
<b>DISMINUCIONES</b>	
Otros activos	203,88
<b>TOTAL ACTIVOS A DIC.2004</b>	<b>11.822,61</b>
<b>DEPRECIACIONES</b>	
<b>TOTAL DEPRECIACIONES</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIVOS FIJOS NETOS</b>	<b>11.822,61</b>

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

**B.2.4 ACTIVOS DIFERIDOS**

Gastos de constitución	621.70
Gastos preoperacionales	287.351.44
Sede Social	106.553.61
Tanque Agua	7.519.65
Anticipo compra terrenos	80.755.90
<b>TOTAL</b>	<b>482.802.30</b>

Corresponde a los pagos anticipados por compra de terrenos para la venta. Y los gastos de constitución y preoperación.

**P A S I V O**

**B.2.5. PASIVO CORRIENTE**

Proveedores	960.00
Deudas con la Administración Tributaria	13.09
<b>TOTAL</b>	<b>973.09</b>

Las aplicaciones realizadas en las cuentas que integran los pasivos corrientes corresponden a pagos pendientes por liquidar de proveedores, y otras cuentas por pagar al S.R.I..

**B.2.6. PASIVO LARGO PLAZO**

Anticipos de clientes	538.627.27
Otros pasivos diferidos	3.930.44
<b>TOTAL</b>	<b>542.557.71</b>

Corresponde a los anticipos entregados por los clientes a la firma de las promesas de compra venta.

**SERVIERA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2004**

#### **B.2.7. PATRIMONIO**

<b>Capital Social</b>	<b>402.00</b>
<b>Aportes capitalizaciones futuras</b>	<b>5.400.00</b>
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.802.00</b>

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de la Empresa "**SERVIERA CIA. LTDA.**"

#### **B.2.8. RESULTADOS DEL EJERCICIO**

La empresa no ha tenido ninguna operación durante el presente ejercicio, de enero a diciembre del 2004 razón por la que no presenta Estado de Pérdidas y Ganancias.

#### **B.2.9 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de este informe, según criterio del representante legal, existe una Resolución de Disolución emitida por la Superintendencia de Compañías que pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros adjuntos y sobre el futuro de la empresa.