

92998

**PRBYC INGENIEROS LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003  
E INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---

A los Señores Socios de  
Prabyc Ingenieros Ltda.:

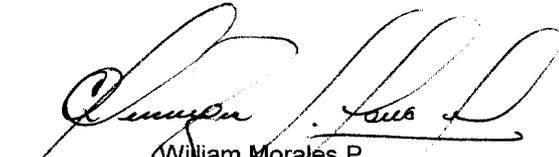
He auditado los balances generales adjuntos de Prabyc Ingenieros Ltda. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mis auditorías.

Mis auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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. Considero que mis auditorías proveen una base razonable para las opiniones.

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Prabyc Ingenieros Ltda. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Prabyc Ingenieros Ltda. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Febrero 2, 2005  
Registro No. 0399

  
William Morales P  
Licencia No. 27888

**PRABYC INGENIEROS LTDA.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2004</u></b>	<b><u>2003</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y equivalentes de caja	4	26,912	82,772
Inversiones temporales	5	127,080	177,615
Cuentas por cobrar comerciales	6	59,290	5,777
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	7	<u>38,225</u>	<u>252,814</u>
Total activos corrientes		<u>251,507</u>	<u>518,978</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
Maquinaria y equipo	8	89,620	89,620
Equipo de computación		6,399	7,582
Equipo de oficina		1,794	1,843
Muebles y enseres		6,750	6,836
Software		<u>1,140</u>	<u>1,140</u>
Total		105,703	107,021
Menos depreciación acumulada		<u>32,387</u>	<u>11,120</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>73,316</u>	<u>95,901</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	9	<u>5,417</u>	<u>8,125</u>
<b>TOTAL</b>		<u>330,240</u>	<u>623,004</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones por pagar a bancos	10		49,867
Cuentas por pagar	11	40,748	184,310
Participación a trabajadores	12	2,170	
Impuesto a la renta	13	3,780	
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	14	<u>30,816</u>	<u>317,972</u>
Total pasivos corrientes		77,514	552,149
<b>INGRESOS DIFERIDOS</b>	15	175,000	
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</b>			
Capital asignado	16	2,000	2,000
Utilidades (pérdidas) retenidas		<u>75,727</u>	<u>68,855</u>
Patrimonio de los socios		<u>77,727</u>	<u>70,855</u>
<b>TOTAL</b>		<u>330,240</u>	<u>623,004</u>

Ver notas a los estados financieros

**PRABYC INGENIEROS LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
INGRESOS NETOS		708,210	3,083,544
COSTOS DE PROYECTOS		594,474	2,273,801
COSTOS INDIRECTOS			<u>613,928</u>
MARGEN BRUTO		113,736	195,815
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:			
Gastos de administración		35,620	50,552
Gastos financieros		7,916	3,052
Gastos generales		<u>86,998</u>	<u>82,014</u>
Total		130,534	135,618
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>(16,798)</u>	<u>60,197</u>
OTROS INGRESOS:			
Otros ingresos		28,246	17,644
Ingresos financieros		<u>3,020</u>	<u>4,464</u>
Total		31,266	22,108
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>14,468</u>	<u>82,305</u>
MENOS:			
Participación trabajadores	12	2,170	
Impuesto a la renta	13	<u>5,426</u>	<u>20,576</u>
UTILIDAD NETA		<u>6,872</u>	<u>61,729</u>

Ver notas a los estados financieros

**PRABYC INGENIEROS LTDA.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital asignado</u>	<u>Utilidades (pérdidas) retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	2,000	(13,450)	(11,450)
Utilidad neta		82,305	82,305
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>2,000</u>	<u>68,855</u>	<u>70,855</u>
Utilidad neta		6,872	6,872
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>2,000</u>	<u>75,727</u>	<u>77,727</u>

Ver notas a los estados financieros

**PRABYC INGENIEROS LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>2004</u></b>	<b><u>2003</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	654,697	3,127,507
Pagado a proveedores y trabajadores	(910,893)	(2,920,778)
Intereses pagados	(7,916)	(3,052)
Ingresos diferidos	175,000	
Otros ingresos (gastos), neto	<u>33,901</u>	<u>22,108</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de operación	(55,211)	225,785
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,318)</u>	<u>(95,238)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento (disminución) en obligaciones por pagar a bancos	(49,866)	39,357
Disminución (incremento) de inversiones temporales	<u>50,535</u>	<u>(125,603)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>669</u>	<u>(86,246)</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Incremento neto durante el año	(55,860)	44,256
Comienzo del año	<u>82,772</u>	<u>38,516</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>26,912</u>	<u>82,772</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	14,467	82,305
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	21,267	10,459
Amortización de gastos de constitución	2,708	2,709
Bajas de activos fijos	2,636	
Cambios en activos y pasivos:		
Ingresos diferidos	175,000	
Cuentas por cobrar comerciales	(53,513)	43,963
Otras cuentas por cobrar	203,709	(126,152)
Otras cuentas por pagar	(277,923)	36,612
Cuentas por pagar	<u>(143,562)</u>	<u>175,889</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>(55,211)</u>	<u>225,785</u>

Ver notas a los estados financieros

## **PRABYC INGENIEROS LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Prabyc Ingenieros Ltda., es una sucursal de compañía extranjera domiciliada y autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador para operar mediante Resolución N° 02.Q.I.J.1897 del 23 de mayo del 2002 y se la inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 14 de junio del 2002 y su actividad principal es la realización, por cuenta propia o ajena de proyectos, estudios, ejecución y construcción de toda clase de edificios, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de ingeniería y/o arquitectura.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y sus equivalentes de caja** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

**Inversiones temporales** - Constituyen valores pagados para inversiones en proyectos inmobiliarios

**Valuación de propiedades y equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para maquinaria y equipo, muebles y enseres y equipos de oficina y 3 para equipo de computación.

**Otros activos** - Corresponden principalmente a gastos de constitución y obras en proceso producto de la naturaleza del negocio, registradas a su costo de adquisición.

**Ingresos por proyectos** - Los ingresos por proyectos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

**Intereses ganados** - Se llevan a resultados en base a su causación.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6
2004	5

### 4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	350	1,550
Bancos locales	<u>26,562</u>	<u>81,222</u>
Total	<u>26,912</u>	<u>82,772</u>

### 5. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de inversiones temporales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Inversiones:		
Proyecto Alhambra - terreno	121,250	121,250
Proyecto Alhambra - costos	<u>5,830</u>	<u>56,365</u>
Total	<u>127,080</u>	<u>177,615</u>

**Proyecto Alhambra - terreno** - Constituyen valores pagados para la adquisición del terreno para la edificación del Proyecto Alhambra el mismo que establece una asociación en cuentas en participación por el 50% . El porcentaje restante se encuentra a favor de Edificar S.A. socio del proyecto de asociación en cuentas en participación el mismo que inicio operaciones el 8 de septiembre del 2002 y que prevé la terminación de obras en octubre del 2004, con lo cual se obtendrán la retribución de las inversiones.

**Proyecto Alhambra costo** - Constituye el 50% del valor pagado de los gastos efectuados en la legalización de la asociación y gastos varios de acuerdo a lo que establece la asociación en cuentas en participación inversiones

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Cientes		5,777
Cuentas por cobrar - Andalucía	59,190	
Cuentas por cobra varias	<u>100</u>	<u>      </u>
Total	59,290	5,777

## 7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario	6,697	5,979
Anticipo impuesto a la renta		11,927
IVA en Ventas		17,829
Anticipos contratistas		2,880
Empleados		4,847
Anticipos varios		2,946
Accionistas		7,028
Garantías - Mutualista	29,578	152,217
Anticipos proveedores		43,210
Depósitos en garantía	<u>1,950</u>	<u>3,950</u>
Total	<u>38,225</u>	<u>252,813</u>

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	95,901	50,616
Adquisiciones	1,318	55,744
Bajas	(2,636)	
Depreciación	<u>(21,267)</u>	<u>(10,459)</u>
Saldos neto al fin del año	<u>73,316</u>	<u>95,901</u>

## 9. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de constitución	13,542	13,542
Amortización	<u>(8,125)</u>	<u>(5,417)</u>
Total	<u>5,417</u>	<u>8,125</u>

## 10. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Un resumen de obligaciones bancarias es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios		49,867

**Préstamos bancarios** - Al 31 de diciembre del 2003, constituyen saldos del crédito otorgado el 4 de diciembre del 2003 con plazo hasta abril del 2004 con una tasa del 10,97% anual.

## 11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores del exterior		11,834
Proveedores locales	14,376	122,221
Cuentas por pagar - Proyecto Alhambra	<u>26,372</u>	<u>50,255</u>
Total	<u>40,748</u>	<u>184,310</u>

## 12. PARTICIPACION A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

### 13. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	12,298	82,305
Gastos no deducibles	9,404	
Utilidad gravable	<u>21,702</u>	<u>82,305</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>5,426</u>	<u>20,576</u>
Retenciones del año	1,646	
Impuesto a la renta a pagar	<u>3,780</u>	

### 14. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	2,540	46,419
Retenciones por pagar	2,244	2,020
Beneficios sociales	1,691	
Intercompañías - Prabyc Colombia		13,973
Cuentas por pagar - Gerencia	23,352	
Ingresos diferidos - Proyecto Palermo		231,168
Garantía contratistas	<u>988</u>	<u>24,392</u>
Total	<u>30,815</u>	<u>317,972</u>

### 15. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden al valor anticipado entregado por el convenio de asociación de cuentas en participación mantenido con Edificar S.A. y Prabyc por el valor de US\$ 175,000 dólares.

### 16. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

**Capital asignado** - El capital asignado autorizado consiste de US\$2,000 dólares de acciones de US\$1,00 de valor nominal unitario

### 13. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	12,298	82,305
Gastos no deducibles	9,404	
Utilidad gravable	<u>21,702</u>	<u>82,305</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>5,426</u>	<u>20,576</u>
Retenciones del año	1,646	
Impuesto a la renta a pagar	<u>3,780</u>	

### 14. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	2,540	46,419
Retenciones por pagar	2,244	2,020
Beneficios sociales	1,691	
Intercompañías - Prabyc Colombia		13,973
Cuentas por pagar - Gerencia	23,352	
Ingresos diferidos - Proyecto Palermo		231,168
Garantía contratistas	<u>988</u>	<u>24,392</u>
Total	<u>30,815</u>	<u>317,972</u>

### 15. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden al valor anticipado entregado por el convenio de asociación de cuentas en participación mantenido con Edificar S.A. y Prabyc por el valor de US\$ 175,000 dólares.

### 16. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital asignado - El capital asignado autorizado consiste de US\$2,000 dólares de acciones de US\$1,00 de valor nominal unitario

## 17. COMPROMISOS

**Contrato de asociación en cuentas en participación** - Al 31 de diciembre del 2004, se mantienen firmados con plazos indefinidos un contrato de asociación en cuentas en participación, y constituyen inversiones efectuadas para la edificación del Proyecto Alhambra el mismo que mantiene aportes hasta la conclusión del mismo. La asociación en cuentas en participación se mantiene en partes iguales (50%), el porcentaje restante se encuentra a favor de Edificar S.A. socio del proyecto el mismo que inicio operaciones el 8 de septiembre del 2002 y que prevé la terminación de obras en octubre del 2004.

## 18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha del informe de los auditores independientes (Febrero 2, del 2005) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros

---