

10155



WILLI BAMBERGER & ASOCIADOS C. LTDA.

Contadores Públicos - Auditores - Consultores

Miembro de Horwath International

Av. 10 de Agosto 1792 Edificio Santa Rosa 4to. piso
Quito - Ecuador

Teléfonos: 222 4181 / 222 8714 / 252 4006 / 252 6110

Fax: (593-2) 222 6009

P.O.Box 17-10-2794

e-mail: wbasoc@pi.pro.ec

VIPA- VÍAS, PUERTOS Y AEROPUERTOS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001



WILLI BAMBERGER & ASOCIADOS C. LTDA.

Contadores Públicos - Auditores - Consultores

Miembro de Horwath International

Av. 10 de Agosto 1792 Edificio Santa Rosa 4to. piso
Quito - Ecuador
Teléfonos: 222 4181 / 222 8714 / 252 4006 / 252 6110
Fax: (593-2) 222 6009
P.O.Box 17-10-2794
e-mail: wbasoc@pi.pro.ec

Quito, julio 25 de 2002

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
VIPA Vías Puertos y Aeropuertos S.A.**

1. Hemos examinado los Balances Generales de **VIPA Vías puertos y Aeropuertos S.A.** al 31 de diciembre de 2001 y 2000, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros, basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras Auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la Auditoría a fin de obtener una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una Auditoría incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los Estados Financieros. Incluye también una apreciación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Creemos que nuestras Auditorías nos proporcionaron un fundamento razonable para expresar una opinión.
3. La compañía hasta la fecha del presente informe no ha cancelado el Impuesto al Valor Agregado por US \$ 29.310,64 que corresponde a la venta realizada con factura No. 116 del 05 de julio de 2001.
4. En nuestra opinión, a excepción de lo que indica en el párrafo del 3, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **VIPA Vías Puertos y Aeropuertos S.A.** al 31 de diciembre de 2001 y 2000 los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos del efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en estos períodos en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.

R.N.A.E. No. 036

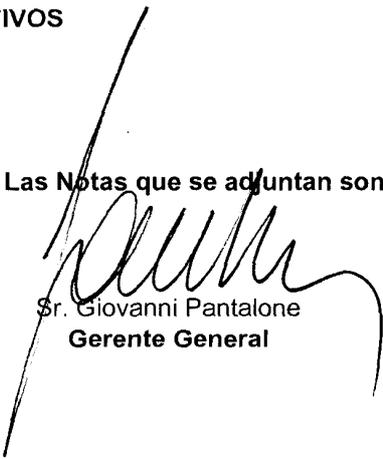
Lcdo. Marco Yépez C.
PRESIDENTE

Registro Nacional de C. P. A. No. 11.405

VIPA - VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS S.A
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(Expresados en Dólares Americanos)

| ACTIVOS | Notas | Saldo 31-12-01 | Saldo 31-12-00 |
|--|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Activo Corriente | | | |
| Caja - Bancos | 3 | 106.130,52 | 4.396,68 |
| Inversiones Financieras | | 7.662,04 | 490,36 |
| Clientes | 4 | 292.831,06 | 284.946,89 |
| Menos: Provisiones Cuentas Incobrables | 5 | - 3.212,70 | - 1.259,17 |
| Préstamos Empleados | | 7.602,15 | 14.866,90 |
| Inventarios Obras en Proceso | 6 | 822.937,52 | 178.983,97 |
| Gastos e Impuestos Anticipados | 7 | 159.878,68 | 33.941,41 |
| Total Activo Corriente | | <u>1.393.829,27</u> | <u>516.367,04</u> |
| ACTIVOS FIJOS | | | |
| Activos No Depreciables | 8 | 3.221.696,44 | 124.656,33 |
| Activos Depreciables | 9 | 1.979.884,61 | 1.020.613,05 |
| Menos: Depreciación Acumulada | 9 | - 532.074,32 | - 385.454,31 |
| Total Activos Depreciables | | <u>1.447.810,29</u> | <u>635.158,74</u> |
| TOTAL ACTIVOS FIJOS | | <u>4.669.506,73</u> | <u>759.815,07</u> |
| ACTIVO LARGO PLAZO | | | |
| Inversiones Largo Plazo | 10 | 49.249,78 | 24.752,39 |
| Cargos Diferidos | 11 | 23.273,85 | 12.537,80 |
| TOTAL ACTIVOS | | <u>6.135.859,63</u> | <u>1.313.472,30</u> |

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

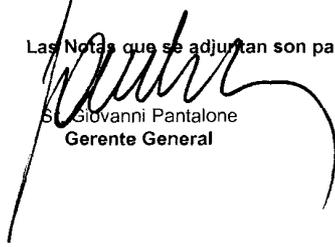

 Sr. Giovanni Pantalone
 Gerente General


 Lora Bertha Torres
 Contadora General
 Registro Nacional de C.P.A. No. 14775

VIPA - VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS S.A
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(Expresados en dólares Americanos)

| PASIVOS | Notas | Saldo 31-12-01 | Saldo 31-12-00 |
|---|--------------|----------------------------|----------------------------|
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Sobregiros Bancarios | | 11.387,75 | 3.638,99 |
| Préstamos Bancarios | 12 | 122.998,53 | 100.625,00 |
| Acreedores Varios | 13 | 326.777,33 | 153.841,12 |
| Cuentas por Pagar Accionistas | 14 | 79.845,24 | 192.942,62 |
| Provisiones Sociales | | 4.139,22 | 2.107,24 |
| Impuestos e IESS por Pagar | 15 | 20.587,75 | 2.900,99 |
| Ingresos Diferidos por venta de bienes raíces | | 136.991,66 | 57.258,13 |
| Intereses por Pagar a Bancos | | - | 2.250,00 |
| Anticipos de Clientes | 16 | 827.608,57 | 48.781,05 |
| Participación Trabajadores | | 7.793,65 | - |
| Impuesto a la Renta a Pagar | | 10.669,97 | - |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | <u>1.548.799,67</u> | <u>564.345,14</u> |
| OBLIGACIONES LARGO PLAZO | | | |
| Préstamos Bancarios | 17 | 490.265,26 | - |
| Préstamos Accionistas | 18 | 36.306,91 | 122.392,79 |
| TOTAL OBLIGACIONES LARGO PLAZO | | <u>526.572,17</u> | <u>122.392,79</u> |
| TOTAL PASIVOS | | <u>2.075.371,84</u> | <u>686.737,93</u> |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital Social | 19 | 500.000,00 | 36.000,00 |
| Reserva Legal | | 4.602,34 | 4.347,43 |
| Reserva Facultativa | | 5.973,61 | 3.679,46 |
| Reserva de Capital | | 381.908,83 | 569.449,14 |
| Reserva por Valuación | 20 | 3.125.670,01 | - |
| Utilidad Ejercicios Anteriores | | 9.270,06 | 9.270,04 |
| Utilidad del Ejercicio | | 33.062,94 | 3.988,30 |
| TOTAL PATRIMONIO | | <u>4.060.487,79</u> | <u>626.734,37</u> |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | <u>6.135.859,63</u> | <u>1.313.472,30</u> |

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

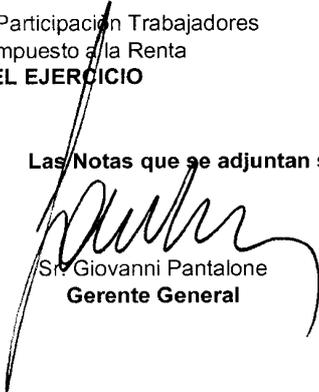

 Sr. Giovanni Pantalone
 Gerente General


 Lda. Bertha Torres
 Contadora General
 Registro Nacional de C.P.A. No.14775

VIPA - VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS S.A
ESTADOS DE RESULTADOS
 Del 1o de Enero al 31 de Diciembre de 2001 y 2000
 (Expresados en Dólares Americanos)

| | Notas | Saldo 31-12-01 | Saldo 31-12-00 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Ventas | | 908.629,36 | 1.040.052,39 |
| Menos:Costo de Ventas | | <u>-712.743,78</u> | <u>-910.104,16</u> |
| Utilidad Bruta en Ventas | | 195.885,58 | 129.948,23 |
| Menos: Gastos Operacionales | | | |
| Gastos Administrativos Quito | | -144.836,84 | -40.860,83 |
| Gastos Administrativos Manta | | <u>-210.072,48</u> | <u>-71.746,48</u> |
| PERDIDA OPERACIONAL | | -159.023,74 | 17.340,92 |
| Más: Ingresos no Operacionales | 21 | 272.377,08 | 110.434,82 |
| Menos: Gastos no Operacionales | 22 | -61.902,86 | -188.501,67 |
| Más: Resultados por Exposición a la Inflación (REI) | | 0,00 | 64.714,23 |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS | | 51.450,48 | 3.988,30 |
| Menos: 15% Participación Trabajadores | | -7.717,57 | 0,00 |
| 25% Impuesto a la Renta | | <u>-10.669,97</u> | <u>0,00</u> |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | 33.062,94 | 3.988,30 |

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


 Sr. Giovanni Pantalone
 Gerente General


 Lcda. Bertha Torres
 Contadora General
 Registro Nacional de C.P.A. No. 14775

VIPA - VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS S. A.
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(Expresados en Dólares Americanos)

| Descripción | Capital Social | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Reserva de Capital | Reserva por Revalorizac. del Patrimonio | Reexpresión Monetaria | Utilidades Acumuladas | Utilidad del Ejercicio | Aportes Futuras Capitalizaciones | Reserva por Valuación | Total Patrimonio |
|--|-------------------|-----------------|---------------------|--------------------|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Saldo al 31 de Diciembre de 1999 | 46.092,65 | 1.332,69 | 2.458,89 | - | 244.134,71 | - | - | 42.335,48 | - | - | 336.354,42 |
| Ajustes por Conversión | -10.092,65 | -291,81 | -538,41 | - | -53.456,81 | - | - | -9.269,96 | - | - | -73.649,64 |
| Asignación de Utilidades 1.999 | | 3.306,55 | 1.758,97 | | | | | -53.065,52 | | | -27.999,99 |
| Corrección Monetaria del Patrimonio NEC 17 | | | | | 95.428,95 | -57.821,19 | 9.270,04 | | | | 37.607,76 |
| Correc. Monetaria Activos Fijos NEC 17 | | | | | 296.026,12 | 44.796,69 | | | | | 305.296,16 |
| Ajuste Corrección Monetaria 1999 Activos Fijos | | | | | | 340,68 | | | | | 44.796,69 |
| Ajuste Activos Fijos 1999 | | | | 569.449,14 | -286.106,85 | -283.342,29 | | | | | 340,68 |
| Transferencia RRPy RMI a Reserva de Capital | | | | | | | | | | | |
| Utilidad del Ejercicio | | | | | | | | 3.988,30 | | | 3.988,30 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2000 | 36.000,00 | 4.347,43 | 3.679,46 | 569.449,14 | - | - | 9.270,04 | 3.988,30 | - | - | 626.734,37 |
| Transferencia a Reservas | | 254,91 | 2.294,15 | -440.000,00 | | | | -2.549,06 | -24.000,00 | | - |
| Capitalización de Reserva de Capital | 464.000,00 | | | | | | | | 24.000,00 | | 24.000,00 |
| Aporte de Accionistas | | | | | | | | | | 3.125.670,01 | 3.125.670,01 |
| Reserva por Valuación de Propiedad | | | | | | | | | | | 33.062,94 |
| Utilidad del Ejercicio | | | | | | | | 33.062,94 | | | 33.062,94 |
| Ajuste utilidad año 2001 | | | | 252.459,69 | | | | -1.439,24 | | | -1.439,22 |
| Ajuste Corrección Monetaria de Inventarios | | | | | | | | | | | 252.459,69 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2001 | 500.000,00 | 4.602,34 | 5.973,61 | 381.909,83 | - | - | 9.270,06 | 33.062,94 | - | 3.125.670,01 | 4.060.487,79 |

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

Sr. Giovanni Pantalone
Gerente General

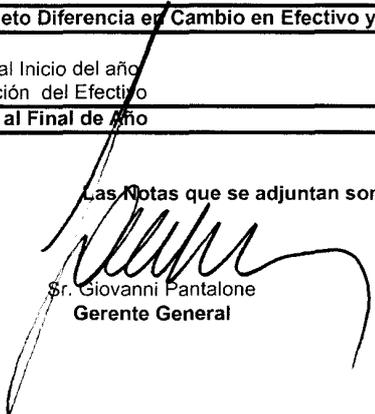
Sra. Bertha Torres
Contadora General

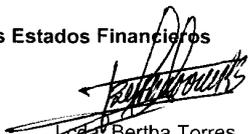
Registro Nacional de C.P.A. No. 14775

VIPA - VIAS PUERTOS Y AEROPUERTOS S.A
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
 (Expresado en Dólares Americanos)

| | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|---|---------------------|---------------------|
| Utilidad del Ejercicio | 33.062,94 | 3.988,30 |
| Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el flujo de caja provisto por actividades de operación | | |
| Depreciaciones | 152.405,81 | 113.580,35 |
| Provisión Cuentas Incobrables | 1.953,53 | 16.536,44 |
| Ajuste Inventarios | -32.701,93 | - |
| Ajuste Activos Fijos | 587,80 | -64.714,23 |
| Venta Activos Fijos | -4.732,65 | - |
| Provisión Participación Trabajadores | 6.761,94 | - |
| Provisión Impuesto a la Renta | 9.274,16 | - |
| Ajuste Utilidad año 2000 | -1.439,22 | - |
| Efectivo Proveniente por Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo | 165.172,38 | 69.390,86 |
| Variaciones en Activos | | |
| Clientes | -5.456,65 | 115.500,77 |
| Otras Cuentas por Cobrar | 7.264,75 | 1.203,44 |
| Inventarios | -358.791,93 | 241.299,05 |
| Gastos e Impuestos Anticipados | -125.937,27 | -34.925,99 |
| Cargos Diferidos | -10.736,05 | - |
| Variaciones en Pasivos | | |
| Acreedores Varios | 172.936,21 | -21.691,67 |
| Provisiones Sociales | 2.031,98 | -8.737,53 |
| Impuestos e IESS por Pagar | 17.686,76 | -9.392,31 |
| Otras Cuentas por Pagar | 79.733,53 | -6.190,97 |
| Anticipos de Clientes | 778.827,52 | -476.247,92 |
| Flujo Caja Usado en Actividades Operativas | 557.558,85 | -129.792,27 |
| Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión | | |
| Inversiones Corto Plazo | -7.171,68 | - |
| Compras de Activos Fijos | -950.282,61 | -13.364,20 |
| Otros Activos | 0,00 | -1.446,37 |
| Inversiones Largo Plazo | -24.497,39 | - |
| Venta de Activos Fijos | 18.000,00 | - |
| Efectivo Usado en Actividades de Inversión | -963.951,68 | -14.810,56 |
| Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento | | |
| Sobregiro Bancario | 7.748,76 | 82.678,51 |
| Préstamos Bancarios | 510.388,79 | - |
| Préstamos de Accionistas | -199.183,26 | - |
| Aumento de Capital | 24.000,00 | 41.775,17 |
| Efectivo Usado en Actividades de Financiamiento | 342.954,29 | 124.453,68 |
| Diferencia en Cambio en Efectivo y sus Equivalentes | | |
| Diferencia en Cambio | 0,00 | - |
| Efecto Neto Diferencia en Cambio en Efectivo y sus Equivalentes | 0,00 | - |
| Efectivo al Inicio del año | 4.396,68 | 190.393,22 |
| Disminución del Efectivo | 101.733,84 | -185.506,18 |
| Efectivo al Final de Año | 106.130,52 | 4.887,04 |

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


 Sr. Giovanni Pantalone
 Gerente General


 Licda. Bertha Torres
 Contadora General
 Registro Nacional de C.P.A. No.14775

**VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000**

1.- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO Y OBJETO SOCIAL

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito - Ecuador el 5 de Septiembre de 1970, ante el Dr. José Vicente Troya Notario Segundo del Cantón Quito e inscrita en el registro mercantil del mismo cantón el 29 de Octubre del mismo año. El domicilio principal es en la ciudad de Manta según escritura de reforma de los estatutos y aumento de capital del 29 de Mayo de 1991 e inscrito en el registro mercantil del cantón Manta el 31 de diciembre de 1991, pudiendo establecer sucursales, oficina o delegaciones en cualquier otro lugar de la República o en el Exterior. La duración de la compañía de acuerdo a escritura de constitución es de 30 años; sin embargo, mediante la escritura anteriormente indicada se prorrogó el plazo de duración, con lo que el plazo nuevo es de 50 años contados a partir de la inscripción en el registro mercantil de la escritura.

El objetivo principal de la compañía es la explotación del ramo de las construcciones especialmente vías, puertos, aeropuertos y la explotación petrolera; urbanismo y los correspondientes servicios; podrá ser concesionaria de todas las obras y servicios que guarden relación con su objeto social.

Además la compañía se dedica a la venta de lotes urbanizados, y las ventas se realizan a crédito de acuerdo a las políticas internas de la compañía.

1.1 ENTORNO ECONÓMICO

El Gobierno del Ecuador en el Año 2000, aprobó el proceso de Dolarización de la economía, establecido como moneda de uso oficial en el Ecuador el Dólar de los Estados Unidos de América, debido a la recesión económica que se produjo en los últimos años. Situación por la cual desde el 1 de abril de 2000 la Contabilidad se registra en US\$ (Dólares).

El objetivo del proceso de Dolarización fue restablecer la economía del país, sin embargo los Indices de Precios al Consumidor ha seguido manteniendo variaciones que han tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los Estados Financieros adjuntos por el año terminado al 31 de Diciembre de 2001. Por lo tanto el análisis comparativo de los Estados Financieros debe hacerse considerando estas circunstancias.

Los Indices de Precios al consumidor que se presentaron en los cuatro últimos años y que fueron publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (I.N.E.C) son los siguientes:

| <u>Año</u> | <u>Variación Porcentual</u> |
|------------|---------------------------------|
| 1998 | 45% |
| 1999 | 61% |
| 2000 | 91% |
| 2001 | 22% |

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2000 han sido preparados en base a importes históricos con excepción de los activos, pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales, cuyos valores han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales vigentes bajo el Sistema de Conversión de los Estados Financieros de sucres a dólares señalados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

En el año 2000 la compañía ha tenido que adaptarse a los nuevos lineamientos legales, técnicos y económicos que el gobierno ha implantado en el país.

En razón de que la unidad monetaria del país el sucre ha sufrido un deterioro importante en los últimos años, pasando de US\$ 6.800 por 1 dólar al 1 de enero de 1999 a US\$ 25.000 por 1 dólar al 10 de enero de 2000, el gobierno en su afán de corregir los efectos de las distorsiones económicas y de información financiera dispuso la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio única de US\$ 25.000 por 1 dólar americano, para lo cual también emitió la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador.

La disposición transitoria séptima de la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador establece que las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América.

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2001, han sido preparados en dólares de acuerdo a la normativa expedida en el año 2000, mencionado en los párrafos anteriores.

a. INVENTARIOS DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre de 2001, los inventarios de Construcciones en Proceso se encuentran valuados al costo incurrido en los proyectos y obras en construcción.

b. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2000, los Activos Fijos Depreciables han sido valorados al costo histórico más los ajustes por efectos de la aplicación del Sistema de Dolarización, según las disposiciones contenidas en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

Durante el año 2001 las adiciones de Activos Fijos Depreciables, se encuentran registradas al costo de adquisición. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

| Grupo de Activo Fijo | % Depreciación |
|-----------------------------|---------------------------|
| Edificios e Instalaciones | 5% |
| Maquinaria y Equipo | 10% |
| Vehículos | 20% |
| Equipo Topográfico | 10% |
| Muebles y Enseres | 10% |
| Equipo de Oficina | 10% |
| Equipo de Computación | 20% |
| Equipo de Radio | 10% |

c. PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

La compañía ha efectuado la provisión de los beneficios sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo, como sobresueldos, fondos de reserva, etc.

d. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

Según las disposiciones legales vigentes en el país, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% con cargo a los resultados del ejercicio.

e. PROVISIÓN IMPUESTO A LA RENTA.

Las sociedades para la determinación del impuesto a la Renta para el año 2001 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de Utilidades.

La compañía para la determinación del Impuesto a la Renta para el año 2001 aplicó la tarifa del 25%.

3. CAJA Y BANCOS

Corresponde a:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Caja | 838.35 | 1,016.42 |
| Fondos Rotativos | 4,165.95 | |
| Banco del Pichincha | 75,072.61 | 29.74 |
| Cuenta Corriente EFG | 12,261.28 | 1,101.46 |
| Pacific National Bank | 516.51 | 2,249.06 |
| Banco Internacional | 13,222.13 | - |
| Banco del Pichincha | 53.69 | - |
| Total | 106,130.52 | 4,396.68 |

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

La cartera está compuesta por los siguientes rubros:

| Descripción | Saldo 31/12/01 | Saldo 31/12/2000 |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Cientes Urbanización Manta 2000 a) | 161,742.69 | 59,739.40 |
| Cientes Lotización Tagua y Toquilla | 775.68 | 1,359.27 |
| Cientes Lotización Brisas del Sur | 1,312.00 | 2,139.84 |
| Lotización La Colina | 6,844.85 | 9,346.52 |
| Empresa Municipal de Obras Públicas | - | 9,895.13 |
| Ministerio de Obras Públicas b) | 118,066.44 | 202,466.73 |
| Municipio de Manta | 4,089.40 | |
| Total | 292,831.06 | 284,946.89 |

- a) Este valor corresponde a cuentas pendientes de cobro de 26 clientes de la Urbanización Manta 2000, por la venta de lotes de terreno, de los cuales 13 de ellos representan el 80% de este saldo.
- b) El 61% de este saldo corresponde al valor pendiente de cobro al Ministerio de Obras Públicas por reajuste de precios por los trabajos de mantenimiento emergente de la Carretera Rocafuerte – Bahía, según consta en el contrato.

5. PROVISION CUENTAS INCOBRABLES

Durante este período la compañía ha procedido a realizar la provisión para cuentas de dudosa recuperabilidad, de acuerdo a lo que establece la Ley, esto es el 1% de la cartera corriente, y su movimiento es el siguiente:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|---------------|---------------------|---------------------|
| Saldo Inicial | 1,259.17 | 1,259.17 |
| Provisiones | 1,953.53 | - |
| Bajas | - | - |
| Total | 3,212.70 | 1,259.17 |

6. INVENTARIOS OBRAS EN PROCESO

Está compuesta por los siguientes rubros:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Urbanización Manta 2000 | 428,775.65 | 72,798.18 |
| Lotización Tagua y Toquilla | 9,388.84 | 8,829.13 |
| Lotización Brisas del Sur | 3,735.33 | 3,198.99 |
| Lotización La Colina | 6,055.55 | 5,600.02 |
| Lotización La Chispa | 14,861.08 | 5,253.08 |
| San Clemente | - | 1,402.56 |
| Municipio de Manta M-1 | - | 36,746.31 |
| Municipio de Manta M-2 | - | 25,316.33 |
| Municipio de Manta M-3 | - | 19,111.22 |
| Bodega Manta | 531.72 | 728.15 |
| Zona Franca | 4,352.25 | - |
| Latacunga Zumbagua | 181,766.32 | - |
| San Vicente - San Isidro Tramo 1 | 136,457.44 | - |
| Municipio de Manta - 4 | 37,013.34 | - |
| Total | 822,937.52 | 178,983.97 |

7. PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS

Se compone de los siguientes rubros:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Impuesto al Valor Agregado | - | 16,658.60 |
| Impuestos Anticipados | 6,930.68 | 16,768.96 |
| Retenciones en la Fuente | 513.85 | 513.85 |
| Anticipos a Contratistas a) | 100,957.38 | - |
| Anticipos para Compras | 11,220.33 | - |
| Varios Deudores b) | 40,256.44 | - |
| Total | 159,878.68 | 33,941.41 |

- a) El 49.5 % de este saldo corresponde al anticipo entregado a la Compañía ARROYO GALLARDO CONSTRUCCIONES CIA LTDA para la rehabilitación Emergente de la carretera Latacunga- Pujilí – Zumbagua - La Maná, Tramo la Latacunga – Zumbagua ubicada en la Provincia de Cotopaxi. A la fecha del presente informe esta obra aún no se encuentra terminada.
- b) El 70% de este saldo se refiere a los préstamos realizados al Consorcio VIPA Ecuatoriana.

8. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Se compone de la siguiente manera:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Predios La Chispa Montescristi | 2,446,920.00 | 41,885.18 |
| Miraflores Quito | 456.47 | 456.47 |
| Sinaí Siloe - Esmeraldas | 203.41 | 203.41 |
| Campamento Barbasquillo | 571,037.80 | 4,758.83 |
| Murciélago Manta | 202,494.00 | 77,037.68 |
| Campamento San Clemente | 256.07 | 256.07 |
| Otros Activos | 328.69 | 58.69 |
| Total | 3,221,696.44 | 124,656.33 |

En el presente periodo la compañía realizó la valuación de los terrenos según consta en el Informe de Valuación de Activos Fijos realizado por el Ing. César Delgado Otero perito calificado por la Superintendencia de Compañías según consta en la Resolución No. 01-G-DIC-0010160.

9. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES

El movimiento de los activos fijos al 31 de diciembre de 2001 y 2000, es como sigue:

(Ver Anexo Adjunto)

10. INVERSIONES LARGO PLAZO

Corresponde a las inversiones que la compañía mantiene en las siguientes compañías:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Inmobiliaria Equinoccio Ltda a) | 21,080.00 | 21,080.00 |
| Sipros Cia Ltda. | 360.00 | 360.00 |
| Westgate Lakes | 415.28 | 415.28 |
| Marriot Hotels | 2,897.11 | 2,897.11 |
| Club Arrayanes Country Club b) | 23,000.00 | - |
| Haward Johnson - Manta c) | 1,497.39 | - |
| Total | 49,249.78 | 24,752.39 |

- a) Corresponde a dos derechos fiduciarios HIT(S) que desarrolla el Proyecto del Hotel CITIPLAZA SHERATON.
- b) Se refiere a la adquisición de la membresía corporativa Nro. 803 del Club Social Cultural y Deportivo "Arrayanes Country Club".
- c) Corresponde a la compra de las acciones 629 y 630 del Fideicomiso Haward Jonson en la ciudad de Manta

11. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2001 y 200 esta cuenta se refiere a:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Depósitos en Garantía y Fianzas | 1,332.36 | 692.36 |
| Cuentas Pendientes de Liquidación | 4,397.12 | 4,397.12 |
| Construcciones y Mejoras | 3,458.32 | 3,448.32 |
| Concesiones Mineras a) | 14,086.05 | 4,000.00 |
| Total | 23,273.85 | 12,537.80 |

- a) Se refiere los gastos incurridos en cinco concesiones mineras: La Chispa, San Lorenzo, Sinai Siloe, San Isidro y Barranco Prieto de donde se extrae material pétreo para las construcciones.

12. PRESTAMOS BANCARIOS

Corresponde a cinco préstamos concedidos a la compañía por parte de dos bancos locales que al 31 de Diciembre de 2001 el detalle es el siguiente:

| Institución | Número de Operación | Garantías | Fechas Concesión | Tasa de | | Plazo en días | Capital |
|---------------------|---------------------|--------------|------------------|-------------|---------|---------------|-------------------|
| | | | | Vencimiento | Interés | | |
| Banco Internacional | 700300833 | Sobre firmas | 10/2/2001 | 31/12/2001 | 16% | 90 | 16,015.60 |
| Banco del Pichincha | PF- DCM - 44207B | Sobre firmas | 11/7/2000 | 5/7/2001 | 17% | 180 | 17,146.81 |
| Banco del Pichincha | PF DAF | Sobre firmas | 6/4/2002 | 6/3/2002 | 16% | 120 | 14,968.75 |
| Banco del Pichincha | PF-DAF-51290-5 | Sobre firmas | 21/10/01 | 31/12/01 | 18% | - | 19,517.87 |
| Banco Internacional | 700300768 | Sobre firmas | 22/06/01 | 31/12/01 | 16% | - | 55,349.50 |
| Total | | | | | | | 122,998.53 |

13. ACREEDORES VARIOS

Corresponde a obligaciones que la compañía mantiene con proveedores locales por la adquisición de materiales, repuestos y servicios que son utilizados en la construcción de las obras, cuyas cancelaciones se realizarán en los primeros meses del año del 2002.

14. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Corresponde a los valores pendientes de pago a los accionistas de la compañía.

15. IMPUESTOS E IESS POR PAGAR

Corresponde a los siguientes rubros:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| IESS por Pagar | 2,049.75 | 596.42 |
| Fondos de Reserva por Pagar | 2,487.11 | 981.31 |
| IVA por Pagar | 10,058.41 | - |
| Retenciones en la Fuente | 626.60 | 229.97 |
| Retenciones de IVA | 5,365.88 | 1,093.29 |
| Total | 20,587.75 | 2,900.99 |

16. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a los valores recibidos de los clientes para futuras ventas de lotes de terreno de la Urbanización Manta 2000, Lotización Tagua y Toquilla , y los anticipos recibidos para obras de acuerdo a los contratos firmados entre las partes.

El detalle es el siguiente:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|--|---------------------|---------------------|
| Urbanización Manta 2000 | 15,259.34 | 15,259.34 |
| Obras de Arte Quito Sur | - | 10,841.71 |
| Municipio de Manta | - | 22,680.00 |
| Lotización Tagua y Toquilla | 183.04 | - |
| Rehabilitación Emergente Latacunga Zumbagua a) | 647,124.65 | - |
| Rehabilitación San Vicente - San Isidro b) | 122,337.90 | - |
| Municipio de Manta M-4 c) | 42,703.64 | - |
| Total | 827,608.57 | 48,781.05 |

- a) Corresponde al 40% de anticipo del valor del contrato firmado con el Ministerio de Obras Públicas para la rehabilitación de la carretera Latacunga - Zumbagua, cuyo plazo es de un año contado a partir del 28 de julio de 2001.
- b) Corresponde al 70% de anticipo del contrato firmado con la Corporación Ejecutiva de Corpecuador, para la rehabilitación de la carretera San Vicente-San Isidro.
- c) Corresponde al 70% de anticipo del contrato firmado con el Municipio de Manta, para realizar trabajos de relleno con mejoramiento y base granular de la vía abierta entre la carretera de San Mateo y Barbasquillo de Manta.

17. PRESTAMOS BANCARIOS LARGO PLAZO

Corresponde a las obligaciones a largo plazo, con dos bancos locales cuyo detalle es el siguiente:

| Institución | Número de Operación | Garantías | Fechas Concesión | Tasa de | | Plazo en días | Capital |
|---------------------|---------------------|--------------|------------------|-------------|---------|---------------|-------------------|
| | | | | Vencimiento | Interés | | |
| Banco Internacional | 700300768 | Sobre firmas | 6/22/2001 | 6/12/2003 | 16% | 720 | 139,301.00 |
| Banco del Pichincha | PF-DAF 51290-5 | Sobre firmas | 10/21/2001 | 4/21/2003 | 18% | 720 | 50,964.26 |
| Banco del Pichincha | PFD AF - 59320-1 | Sobre firmas | 12/20/2001 | 12/10/2003 | 16% | 720 | 300,000.00 |
| Total | | | | | | | 490,265.26 |

18. PRESTAMOS ACCIONISTAS LARGO PLAZO

Corresponde a los valores pendientes de pago a los accionistas de la compañía.

19. CAPITAL

La compañía se constituyó con un capital de S/. 2.000.000, mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito ante el Notario Segundo Dr. José Vicente Troya J., el 5 de Septiembre de 1970 e inscrita en el Registro Mercantil del 29 de octubre del mismo año.

Con escritura publica otorgada por el Notario Noveno del Cantón Quito, el 24 de Agosto de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón, el 25 de noviembre del mismo año se declaró a disolución y la consecuente liquidación de la compañía.

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo del Cantón Quito el 29 de Mayo de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 30 de Diciembre de 1991 la compañía reactivó y cambió su domicilio a la ciudad de Manta.

El último aumento de capital se realizó mediante escritura pública celebrada ante la Notaría Segunda de Santa Ana, Provincia de Manabí el 17 de Diciembre de 2001, ante la Notaría Pública Abg. Luz Daza López, en US\$ 464.000, con la Reserva de Capital y mediante la compensación de créditos de los accionistas. Al 31 de Diciembre de 2001, el capital de la compañía asciende a US\$ 500.000, dividida en 12.500 acciones, cuyo valor nominal es de US\$ 40 cada acción.

20. RESERVA POR VALUACIÓN

Corresponde a la valuación de los Activos Fijos de propiedad de la compañía, que se detalla a continuación:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 |
|---|---------------------|
| Predio La Chispa Montecristi | 2,405,034.82 |
| Campamento Barbasquillo | 565,921.24 |
| Terreno Murcielago Manta | 125,456.32 |
| Edificio, Instalac.Camp.Barbasquillo | 42,300.25 |
| Depreciación Edificio, Instalac.Camp.Barbasquillo | -13,042.62 |
| Total | 3,125,670.01 |

21. INGRESOS NO OPERACIONALES

Corresponde a:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Intereses Ganados | 14,847.30 | 23,217.02 |
| Reajustes de precios | 209,361.69 | - |
| Venta de Activos Fijos | 4,732.67 | - |
| Diferencia en Cambio | 510.60 | 70,228.35 |
| Intereses Bancarios | 4,103.51 | - |
| Alquiler Maquinaria y Equipo | 250.00 | 11,817.23 |
| Alquiler Varios | 156.00 | - |
| Otros Ingresos | 38,415.31 | 5,172.22 |
| Total | 272,377.08 | 110,434.82 |

22. GASTOS NO OPERACIONALES

Corresponde a:

| Descripción | Saldo 31/12/2001 | Saldo 31/12/2000 |
|--|---------------------|---------------------|
| Intereses Pagados | 43,252.02 | 21,125.32 |
| Diferencia en Cambio | 0.51 | 159,794.44 |
| Impuesto a la Circulación de Capitales | - | 6,240.08 |
| Otros Egresos | 3,593.15 | 1,341.83 |
| Comisiones y Gastos Bancarios | 14,681.54 | - |
| Descuentos por Pagos Anticipados | 141.64 | - |
| Garantías Bancarias | 234.00 | - |
| Total | 61,902.86 | 188,501.67 |