

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 27 de abril de 2001

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y JUNTA GENERAL DE NERVADA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

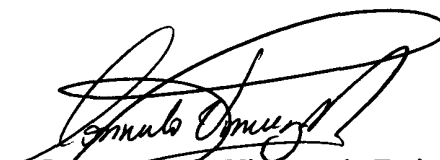
Hemos auditado el balance general adjunto de Nervada Construcciones Cía. Ltda.. Al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujo de caja por el año terminado a la fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas de la evidencia que sustentan 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 auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

La Empresa para aplicar el esquema de dolarización no se acogió a los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC Nro. 17, y por lo tanto no se incluye el efecto de esta reexpresión en los balances general ni de resultados de la Compañía.

En nuestra opinión, excepto por los efectos económicos originados por la salvedad indicada en el párrafo anterior, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Nervada Construcciones Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2000 y el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.


CONAUDIN CIA. LTDA.
Registro Superintendencia de Cías.
Nro. 199


Ing. Consuelo Vinuesa de Trejo
Socio CPA 5880

NERVADA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
Expresado en Dólares

ACTIVOS:	NOTAS	VALORES	PASIVOS	NOTAS	VALORES
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos	(3)	82,05	Obligaciones Bancarias	(8)	50.039,30
Exigible Corto Plazo	(4)	56.719,52	Anticipo Contratos	(9)	12.583,61
Cuentas por cobrar clientes		3.519,32	Gastos por Pagar	(10)	4.101,58
Deudores Accionistas		23.489,83	Provisiones Legales	(11)	1.315,41
Obligaciones Fiscales		3.410,37	Cuentas por Pagar Accionistas	(12)	19.870,89
Anticipo Proveedores		3.800,00	Impuestos por Pagar	(13)	1.079,28
Participac.por Cobrar		22.500,00	Otras Cuentas por Pagar	(14)	3.640,00
Impuestos Anticipados	(5)	3.126,89	Total Pasivo Corriente		92.630,07
Total Activo Corriente		59.928,46	Pasivo a largo Plazo	(15)	228.769,86
Activos fijos Netos	(6)	59.729,19	Banco Solidario		228.769,86
Exigible a Largo Plazo	(7)	252.000,01	PATRIMONIO	(16)	50.257,73
TOTAL ACTIVOS		371.657,66	Capital Social		18.000,00
			Reservas		7.046,46
			Capital Adicional		38.963,98
			Utilidades no Distribuidas		-28.259,72
			Utilidad Ejercicio		14.507,01
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		371.657,66

NERVADA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Expresado en USD

INGRESOS		TOTAL
VENTAS		255.747,56
COSTO DE VENTAS		139.431,22
Utilidad en Ventas		116.316,34
GASTOS OPERACIONALES		
Administrativos		59.559,07
Gastos Administrativos	33.362,85	
Depreciaciones	26.196,22	
Utilidad Operación		56.757,27
Ingresos no Operacionales		33.216,97
Otros Ingresos	33.216,97	
Gastos no Operacionales		75.467,23
Intereses y Gastos Bancarios	71.278,08	
ICC	4.189,15	
Utilidad Ejercicio antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta		14.507,01

NERVADA CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

DESCRIPCION	CAPITAL SUSCRITO	RESERVAS	APORTE FUTURAS CAPITALIZAC	RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
en miles de sucres						
Saldo 31-12-99 en miles sucres	450.000,00	55.631,60	974.099,59	120.530,08	-706.493,10	893.768,18
en U S dólares						
Conversión a Usdólares tipo cambio (19.525.89)	23.046,32	2.849,12	49.887,59	6.172,83	-36.182,38	45.773,49
Efectos de la NEC 17 (variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo/2000	-5.046,32	-623,86	-10.923,61	-1.351,63	7.922,65	-10.022,77
Saldo al 1 de enero de 2000	18.000,00	2.225,26	38.963,98	4.821,20	-28.259,72	35.750,73
Utilidad del Ejercicio Presente					14.507,01	14.507,01
Saldo al 31 de diciembre de 1999	18.000,00	2.225,26	38.963,98	4.821,20	-13.752,71	50.257,74

NERVADA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000
expresado en USD

Efectivo al inicio del año	-20.549,06
Disminución en Caja y Bancos	-2.567,69
Incremento en Cuentas por cobrar	48.411,65
Incremento en gastos anticipados	2.584,01
Incremento en Ctas y Documentos por Pagar	33.894,17
Disminución en Prestaciones Sociales	-625,74
Efectivo al Final del año	-5.389,52

Nota: para la conversión de los estados financieros
de 1999 se ha considerado tipo de cambio S/ 19.525.89

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
NERVADA CIA. LTDA.

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La compañía fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, en el mes de Febrero de 1.982, siendo sus objetivos, entre otros, la construcción en general y dentro de ello la planificación, estudio y ejecución de obras de vialidad en proyectos técnicos de toda naturaleza, así como también de construcción urbana mediante la planificación, promoción, ejecución y venta de edificios, urbanizaciones y planes de vivienda. El Capital Social de la Compañía es de USD 18.000,00.

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.

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

BASES DE PRESENTACION

Los estados financieros adjuntos, fueron preparados en US dólares sin aplicar los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, Conversión de los Estados Financieros para efectos de aplicar el Esquema de Dolarización, emitido por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Esta norma indica la conversión de las cifras contables en sucres ecuatorianos al 31 de marzo del 2000 a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo con los siguientes procedimientos:

PARTIDAS MONETARIAS

Los saldos de las partidas monetarias son de activos y pasivos monetarios, al 31 de marzo del 2000 (caja, efectivo en general, cuentas por cobrar comerciales, gastos anticipados y otras cuentas por cobrar; obligaciones por pagar, cuentas por pagar, gastos acumulados, otras cuentas por pagar y todas aquellas en las que no se hayan pactado ajustes por diferencias de tipo de cambio), deben ser convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por USD 1,00

ACTIVOS Y PASIVOS NO MONETARIOS Y PATRIMONIO

- Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 deben ser corregidos aplicando al valor del activo y pasivo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de la inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.
- Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 deben ser ajustados aplicando el índice especial de corrección de Brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen (en caso de ser posterior) y el 31 de marzo del 2000.
- Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brechas 1 y 2, deben ser convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/ 25.000 por cada 1 USD.

Por lo antes expuesto la ganancia o pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina de la aplicación del índice especial de corrección de brecha correspondiente al primer trimestre del año 2000 no fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación (REI).

La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 no fue registrada en el patrimonio.

VALUACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO, Y OTROS ACTIVOS FIJOS.

Para el cálculo de la depreciación se considera el costo de maquinaria y equipo así como de otros activos fijos, con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada 10 para maquinaria y equipo, muebles enseres y equipos de oficina, y 5 para vehículos y equipo de computación.

INGRESOS

Se registran con base a la emisión de facturas a clientes por la prestación de servicios, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN UTILIDADES

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la compañía debe reconocer a sus trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a resultados del ejercicio

3. BANCOS

Esta cuenta se encuentra conformada por los siguientes saldos:

Banco Filanbanco 54900207	28.13
Banco Filanbanco 54800247	53.92
SUMAN:	82.05

4. EXIGIBLE CORTO PLAZO

En esta cuenta se registran los saldos deudores de clientes así:

Fideicomiso Virgen De Calderón	1.506,39
Fideicomiso La Esperanza	1.075,20
Deudores Accionistas(Fernando Magnoler)	23.489,83
Ministerio de Finanzas	3.410,37
Anticipo Proveedores(Belenos)	3.800,00
Participaciones por Cobrar(Atis)	22.500,00
Varios	937,73
SUMAN:	56.719,52

5. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Para la cuenta en referencia, los saldos se encuentran determinados por:

Retención en la Fuente	2.322,82
IVA Compras	804,07
SUMAN:	3.126,89

6. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre del 2000, la Empresa mantiene en Activo Fijo dolarizado los siguiente saldos:

Nombre del Activo	Saldo al 01/01/2000	Adiciones y Ajustes	Bajas	Depreciac. Ejercicio	Saldo al 31/12/2000
Depreciables y Amortizables					
Maquinaria	232.297,02	30.410,01	206.744,33		55.962,70
Muebles y Equipos de Oficina	16.073,80				16.073,80
Vehículos	7.175,23	14.460,24			21.635,47
Equipo Computación	985,54				985,54
Total Activos Depreciables	256.531,59	44.870,25	206.744,33	0,00	94.657,51
Depreciación Acumulada	221.283,86		206.744,33	20.388,79	34.928,32
Total Activos Fijos	35.247,73	44.870,25	0,00	-20.388,79	59.729,19

7. EXIGIBLE LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2.000, esta cuenta registra el siguiente saldo

Inversiones ATIS	252.000,01
------------------	------------

Estas inversiones corresponden a compra de acciones en la empresa ATIS del Grupo Banco Solidario, respaldadas en el Título Nro. 1.6

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Esta cuenta se encuentra conformada por los saldos de préstamos bancarios e intereses otorgados a la empresa por diferentes instituciones financieras y bancarias.

NOMBRE	FECHA EMISION	FECHA VENCIMIENTO	% INTERES	VALOR CAPITAL	VALOR INTERESES
BANCO SOLIDARIO	28/07/1999	18/01/2001	17.00	27.312,09	21.766,97
BANCO PICHINCHA	SOBREGIRO	-	-	960,24	-
SUMAN				28.272,33	21.766,97
SUMATORIA TOTAL					50.039,30

9. ANTICIPO CONTRATOS

Agrupar a las siguientes cuentas al 31 de diciembre de 2.000

Fideicomiso Parque Alegre	4.363,42
Fideicomiso Plaza Arboleda	1.409,07
Fideicomiso Virgen de Calderón	3.750,21
Fideicomiso Altos de Guamaní	3.060,91
SUMAN:	12.583,61

10. GASTOS POR PAGAR

Agrupar a las siguientes cuentas al 31 de diciembre del 2.000.

Iess por Pagar	258,43
Otras gastos por Pagar	3.843,15
SUMAN:	4.101,58

11. PROVISIONES LEGALES

Al 31 de diciembre del 2.000, esta cuenta demostraba los siguientes saldos:

CUENTA	Saldo al 01-01-2000	Incrementos	Pagos y/o Utilizaciones	Saldo al 31/12/2000
Décimo Tercer Sueldo	6,27	764,19	250,56	519,9
Décimo Cuarto Sueldo	11,17	39,97	22,72	28,42
Fondos de Reserva	103,15	764,18	100,24	767,09
TOTAL	120,59	1,548,48	373,52	1315,41

12. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2.000, esta cuenta consta del siguiente saldo:

Paolo Magnoler	19.870,89
----------------	-----------

13. IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta esta conformada por los siguientes saldos al 31 de diciembre del 2.000.

Retención en la Fuente	86,23
Iva Ventas	993,05
SUMAN:	1.079,28

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Para la cuenta en referencia, los saldos se encuentran determinados por:

Automotores Continental	3.640,00
-------------------------	----------

15. PRESTAMOS LARGO PLAZO

Dentro de este saldo se encuentra el crédito otorgado por el Banco Solidario detallado de la siguiente forma:

NOMBRE	FECHA EMISION	FECHA VENCIMIENTO	% INTERES	VALOR CAPITAL
FINANCIERAS				
Banco Solidario	28/07/1999	21/06/2006	17.00	228.769,86
SUMAN				228.769,86

Préstamos garantizados por la construcción de proyectos de vivienda auspiciados por el Gobierno Nacional del Ecuador.

16. PATRIMONIO

- **RESERVA LEGAL.** De acuerdo con la legislación vigente la empresa debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de la reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva podrá utilizarse para incrementar el capital para absorber pérdida.

- **RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO**

Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto utilidades retenidas (o pérdidas acumuladas) en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta.