



ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES Y ASESORES

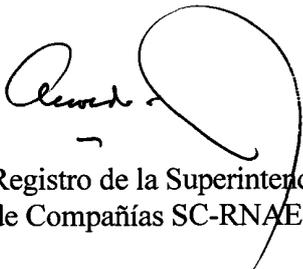
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

18 de junio del 2002

A LOS SEÑORES SOCIOS DE MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas 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, 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 provee una base razonable para expresar una opinión.
3. La compañía amortizó durante el año 2001, con cargo a los resultados la suma de US\$ 13.139 de las pérdidas en cambio diferidas, en el año 1999, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos económicos originados por el tema indicado en el párrafo 3 anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA, al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

5. La Gerencia de la compañía considera que las operaciones futuras, generarán los recursos suficientes que permitan absorber las depreciaciones de las propiedades, maquinaria y muebles y las amortizaciones de las pérdidas en cambio diferidas que figuran en el balance general al 31 de diciembre del 2001 por US\$ 166.147 y US\$ 52.558 respectivamente; no es posible, a la fecha, determinar si las utilidades futuras serán suficientes para lograr los resultados esperados y operar en el futuro con bases rentables (Véase Nota 15).



Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223



GINDIER ACEVEDO U.
Socio - Director
Licencia Profesional
No. 16804



**MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS
ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA**

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Caja Bancos		42.617	
Cuentas por Cobrar -			
Clientes	134.857		
Anticipos a proveedores	32.134		
Varios deudores	9.665		
Socios	3.021		
Impuestos anticipados	2.468		
Otros	1.537	183.682	

Inventarios		13.355	
Gastos Pagados por Anticipado		603	

Total Activo Corriente		240.257	

**PROPIEDAD, MAQUINARIA
Y MUEBLES**

166.147

INVERSIONES EN ACCIONES

96.596

**DIFERENCIA EN CAMBIO
DIFERIDA**

52.558

TOTAL

555.558
=====

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Obligaciones bancarias			194.333
Porción corriente deuda largo plazo			49.401
Cuentas por pagar:			
Proveedores	115.366		
Socios	24.593		
Impuestos	6.557		
Anticipos de clientes	28.904		
Intereses	21.130	196.550	

Prestaciones y beneficios sociales			4.637

Total Pasivo Corriente			444.921

PASIVOS DE LARGO PLAZO:

Obligaciones bancarias	8.308		
Aportes futura capitalización	25.578	33.886	

Total Pasivos

478.807

PATRIMONIO, Estado Adjunto

76.751

TOTAL

555.558
=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS
ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA**

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS:

Honorarios por ejecución de obras	125.214
Arriendos	66.000

	191.214

GASTOS:

Costo en ejecución de obras	(98.745)
Personal	(28.548)
Depreciación	(10.786)
Amortización de diferencia en cambio diferida en 1999	(13.139)
Promoción y ventas	(6.754)
Mantenimiento propiedad, maquinaria y muebles	(3.854)
Intereses pagados	(48.775)
Otros	(4.954)

	(215.555)

Pérdida neta del ejercicio	(24.341)
	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

**MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS
ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>APORTE PARA FUTURA CAPITA- LIZACION</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA DE CAPITAL (Capital Adicional)</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1° de enero del 2001	200	32.000	441	138.010	(69.559)	101.092
Incremento de capital	4.000	(4.000)	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(24.341)	(24.341)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>4.200 (1)</u>	<u>28.000</u>	<u>441</u>	<u>138.010</u>	<u>(93.900)</u>	<u>76.751</u>

(1) Representado por 4.200 participaciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

**MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS
ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo por actividades de operación:

Pérdida neta del año	(24.341)
Ajustes que concilian la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciaciones de propiedad, maquinaria y muebles	10.786
Amortización de diferencias en cambio diferidas	13.139
Cambios en activos y pasivos de operaciones:	
Disminución en cuentas por cobrar	67.182
Disminución en gastos anticipados	15
Disminución en cuentas por pagar	(106.415)
Disminución en prestaciones y beneficios sociales	(4.209)
Total ajustes a la pérdida neta	(19.502)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación:	(43.843)
Flujo de efectivo por actividades de inversión:	
Compra de equipos de computación	(1.225)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1.225)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:	
Pago de obligaciones bancarias	(109.650)
Pago de obligaciones socios a corto plazo	(1.047)
Préstamos recibidos de socios a largo plazo	25.578
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(85.119)
Disminución neto del efectivo	(130.187)
Efectivo y equivalente al inicio del año	172.804
Efectivo y equivalente al final del año	42.617

Las notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

**MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS
ASOCIADOS COMPAÑIA LIMITADA**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES:

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1987, dedicada desde su formación a la industria de la construcción de inmuebles, carreteras, plantas industriales, así como el mantenimiento y refacción de los ya existentes.

Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de bienes y servicios transados en el país continúan en un proceso de ajuste progresivo originando un incremento en el índice general de precios al consumidor del 22,44% durante el año 2001 (41% entre abril y diciembre del 2000). Las autoridades del país estiman que el ritmo de ajuste de precios (índice de inflación) se reducirá gradualmente durante el próximo año, al tiempo que se prevee una recuperación en la actividad económica global del país. No se conoce aún todos los elementos que permitan preveer razonablemente la evolución de la economía nacional y por consiguiente su incidencia sobre las operaciones y la posición económica y financiera de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias descritas.

NOTA 2 - UNIDAD MONETARIA

Hasta el 31 de marzo del año 2000, la compañía efectuó y registró sus transacciones en sucres, unidad monetaria del Ecuador y presentó sus estados financieros expresados en dicha moneda. A partir del 1° de abril del mismo año, la compañía efectúa y registra sus transacciones en dólares estadounidenses, en base a las disposiciones de la "Ley 2000-4 Para La Transformación Económica del Ecuador" promulgada el 13 de marzo de dicho año y que introdujo entre otras reformas substanciales a la Ley de Régimen Tributario, la adopción del dólar estadounidense como unidad monetaria del país.

La conversión a dólares estadounidenses de los saldos que presentaban los registros contables en sucres al 31 de marzo del 2000, después de ser ajustados siguiendo ciertos parámetros técnicos, se efectuó utilizando la tasa de S/. 25.000 por US\$ 1, establecida en la mencionada Ley.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Tal como se indica en la nota 2 anterior, los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses a partir del 1° de abril del año 2000.

b. Inventarios

Corresponde a todos los costos y gastos incurridos en la construcción de un departamento del Edificio Aurus, que son llevados a esta cuenta hasta tanto se perfeccione la transferencia de dominio (Véase Nota 4).

c. Propiedad, Maquinaria y Muebles

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre del 2000 más las adiciones del año 2001 al costo. Los valores y/o depreciaciones acumuladas de los activos vendidos o retirados, se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro (Véase Nota 5); los cargos por depreciación se registran en los resultados del ejercicio en base al método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

d. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por arrendamiento y servicios profesionales son registrados en el momento en que éstos son facturados. Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compra-venta son registrados como anticipos de clientes, hasta tanto se reconozca la venta.

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos en la fecha en que se perfecciona la transferencia legal del inmueble respectivo, por escritura pública.

e. Inversiones en acciones

Están registrados al valor de adquisición ajustados por inflación (hasta el 31 de marzo del 2000), que es menor al valor patrimonial proporcional de la compañía emisora (Véase Nota 6).

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

f. Contratos de Construcción y Anticipos de Clientes

La compañía registra los contratos de construcción, utilizando el método de “contrato terminado” de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, que tiene como procedimiento acumular todos los costos incurridos en los contratos de construcción y los anticipos recibidos de clientes, hasta tanto la obra sea terminada y efectuada la transferencia de dominio.

g. Diferencias en Cambio Diferidas

Representa el saldo pendiente de amortizar de las pérdidas en cambio, originadas con la actualización de las cuentas en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 1999, diferidas de conformidad con lo estipulado por la Superintendencia de Compañías. La pérdida en cambio diferida deberá ser amortizada hasta el 31 de diciembre del año 2004.

NOTA 4 - INVENTARIOS

Corresponde a un departamento con un área de construcción de 198 metros cuadrados, disponible para la venta. Este inmueble garantiza las obligaciones bancarias a largo plazo de la compañía.

NOTA 5 - PROPIEDAD, MAQUINARIA Y MUEBLES

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades, maquinaria y muebles durante el año 2001:

	Saldo al 1° de enero del		Saldo al 31 de diciembre del	Tasa anual de
	2001	Adiciones	2001	Depreciación
	US\$	US\$	US\$	%
Edificios (1)	190.575	-	190.575	5
Maquinaria y equipo	5.472	-	5.472	10
Equipos de computación	1.114	1.225	2.339	20
Muebles y enseres	9.335	-	9.335	10
Vehículos	2.908	-	2.908	20
	209.404	1.225	210.629	
Menos: Depreciación Acumulada	(37.294)	(10.786)	(48.080)	
	172.110	(9.561)	162.549	
Terrenos (1)	3.598	-	3.598	
	175.708	(9.561)	166.147	

NOTA 5 - MAQUINARIA Y MUEBLES
(Continuación)

- (1) La Junta General de Socios celebrada en octubre del 2001, aprobó la aportación del activo fijo (edificios y terrenos) por US\$ 161.487, en la compañía Apart Hotel La Colina Sienapar S.A., el registro contable de este aporte se lo efectuará una vez que la Junta General de Accionistas de la compañía receptora de la inversión la apruebe y se perfeccione la escritura correspondiente.

NOTA 6 - INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones y su información relevante se detalla a continuación:

	<u>% de Participación</u>	<u>Valor Nominal US\$</u>	<u>Valor en Libros US\$</u>
Apart Hotel La Colina Sienapar S.A.	31,82	0,06	329
Aportes Futura Capitalización			96.267
			<u>96.596 (1)</u>

- (1) A la fecha de presentación del balance no se ha recibido la certificación patrimonial proporcional de la compañía emisora. Los ajustes que pudieran producirse al conocer la certificación mencionada se registrarán en el año 2002.

NOTA 7 - OBLIGACIONES BANCARIAS

a) Corto Plazo

Corresponden a créditos con plazos de 180 días y vencimientos finales hasta febrero del 2002, estos créditos devengan intereses que fluctúan entre el 10,75% y el 16% anual.

b) Largo Plazo

	<u>% INTERES</u>	<u>PORCION CORRIENTE US\$</u>	<u>LARGO PLAZO US\$</u>	<u>TOTAL US\$</u>
Banco de Crédito- Crédito pagadero en dividendos trimestrales a partir de marzo del 2000, con vencimiento final en marzo del 2003	16,82%	49.401	8.308	57.709

NOTA 7 - OBLIGACIONES BANCARIAS
(Continuación)

Los vencimientos anuales de las obligaciones bancarias se muestra a continuación:

	<u>USD</u>
2002	49.401
2003	8.308

	<u>57.709</u>

Las obligaciones se hallan garantizadas con hipoteca sobre el departamento en el edificio Aurus y garantías personales de los Socios.

NOTA 8 - CLIENTES

A continuación se indican los saldos de clientes al 31 de diciembre del 2001:

	<u>US\$</u>
Edificio Siena	71.081 (1)
Facultad Latinoamerica de Ciencias Sociales - FLACSO	13.293
Otros	1.001

	85.375
Arrendamientos por cobrar	49.482 (2)

	<u>134.857</u>

- (1) Corresponde a saldo pendiente de recuperar en la ejecución de la obra denominada Edificio Siena.
- (2) Corresponde a saldo pendiente de cobro por concepto de arrendamiento del inmueble.

NOTA 9 - CUENTAS CON SOCIOS

El siguiente es un detalle de los saldos por pagar al 31 de diciembre del 2001 con los socios; sobre el saldos a corto plazo no se ha establecido vencimientos de pago, ni intereses:

	<u>Cuentas por cobrar US\$</u>	<u>Cuentas por Pagar US\$</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR</u>		
Ing. Antonio Moncayo	3.021	-
Ing. Luis Roggiero Gil	-	24.593
	-----	-----
	<u>3.021</u>	<u>24.593</u>

NOTA 10 - PROVISIONES Y ACUMULACIONES

El siguiente es el detalle de las provisiones y acumulaciones efectuadas por la compañía, durante el año terminado al 31 de diciembre del 2001:

	<u>Saldo al 1° de enero del 2001 US\$</u>	<u>Incremento US\$</u>	<u>Pagos o utilizaciones US\$</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2001 US\$</u>
Beneficios Sociales (1)	8.846	30.227	(34.436)	4.637

(1) Incluye provisiones de sueldos, décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones, aporte patronal al IESS y fondos de reserva.

NOTA 11 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. Esta reserva legal puede ser capitalizada o utilizarse para absorber pérdidas.

NOTA 12 - RESERVA DE CAPITAL

Representa los saldos de las cuentas patrimoniales "Reserva por Revalorización del Patrimonio" y "Reexpresión Monetaria" transferidos a esta cuenta de conformidad con lo estipulado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17.

NOTA 12 - RESERVA DE CAPITAL
(Continuación)

El saldo de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los socios en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 13 - REFORMAS TRIBUTARIAS

En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.

El reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicado en diciembre del 2001 estableció entonces que las sociedades calcularán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que se reinviertan en el país y el 25% sobre el resto de las utilidades.

NOTA 14 - INCREMENTO DE CAPITAL

Durante el año 2001, se incrementó el capital de la compañía en la suma de US\$ 4.000, mediante la capitalización de parte del saldo de la cuenta "Aportes Futura Capitalización".

NOTA 15 - PERDIDAS OPERACIONALES

La compañía presenta pérdidas en sus operaciones, flujos de efectivo negativos, deficiencias en su capital de trabajo, ocasionados por la falta de adecuados niveles de construcción y ventas.

La Gerencia de la compañía considera que el incremento en las operaciones proyectadas para los años 2002 y subsiguientes, en base a la ejecución de nuevos proyectos de construcción, será suficiente para generar la rentabilidad requerida y los flujos de fondos necesarios, para continuar sin dificultades sus operaciones.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.