



Vizhñay, Asociados

AUDITORES Y ASESORES

30952

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA., al 31 de Diciembre del 2001 y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA., al 31 de Diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

En la nota 1 se menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2001 para establecer el esquema de dolarización de la economía y convertir los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Vizhñay, Asociados
Agosto 19, 2002
SC-RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	1,016.24
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 4)	12,326.15
Otras cuentas por cobrar (nota 5)	1,968.79
TOTAL	14,294.94
Pagos y gastos anticipados (nota 6)	9,614.88
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	24,926.06
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7)	446,955.96
CARGOS DIFERIDOS	88.55
Otros activos (nota 8)	15,085.17
TOTAL	487,055.74

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente deuda a largo plazo (nota 9)	27,025.58
Cuentas por pagar (nota 10)	45,253.46
Gastos acumulados por pagar (nota 11)	1,039.26
Impuestos por pagar (nota 12)	7.85
TOTAL PASIVO CORRIENTE	73,326.15

Deuda a largo plazo (nota 9)	333,422.31
------------------------------	------------

TOTAL PASIVO	406,748.46
---------------------	-------------------

PATRIMONIO

Capital social	5,600.00
Aporte para futuras capitalizaciones	1,242.39
Reserva legal	434.25
Reserva de capital	96,823.56
Pérdida del ejercicio	23,792.92

TOTAL PATRIMONIO	80,307.28
-------------------------	------------------

Pasivo contingente (nota 13)	-
------------------------------	---

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	487,055.74
----------------------------------	-------------------

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	88,953.93
Costo de ventas	<u>43,734.40</u>
UTILIDAD BRUTA	45,219.53
Gastos de administración	17,311.42
Gastos financieros	51,921.23
TOTAL DE GASTOS	<u>69,232.65</u>
PERDIDA OPERACIONAL	24,013.12
Otros ingresos	<u>220.20</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u><u>23,792.92</u></u>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	5,600.00
Saldo final	<u>5,600.00</u>
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	
Saldo inicial	1,242.39
Saldo final	<u>1,242.39</u>
RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	434.25
Saldo final	<u>434.25</u>
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo inicial	96,823.56
Saldo final	<u>96,823.56</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	23,792.92
TOTAL	<u><u>80,307.28</u></u>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO -23,792.92

AJUSTES POR:

Provisión de cuentas incobrables 84.76

Depreciación de activos fijos 18,253.91

Amortización de cargos diferidos 22.08

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO -5,432.17

Disminución en cuentas por cobrar clientes 167,237.15

Disminución en otros activos 17,143.71

Aumento en cargos diferidos -9,350.72

Aumento en cuentas por pagar 1,437.78

Aumento en gastos acumulados por pagar 621.33

Disminución en impuestos por pagar -587.91

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS 171,069.17

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras y adiciones de activos fijos (nota 7, adiciones) -87,796.21

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -87,796.21

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución de documentos por pagar -218,966.47

Aumento en deuda a largo plazo 136,558.01

EFFECTIVO NETO USADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -82,408.46

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 864.50

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 151.74

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 1,016.24

Ver nota a los estados financieros



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Notas a los estados financieros

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

Inmobiliaria Simego C. Ltda., es una compañía de responsabilidad limitada de derecho privado constituida simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador el 10 de Septiembre de 1987. Su objetivo principal es la compraventa de terrenos, la urbanización de terrenos, la construcción de edificios, la compraventa de casas o departamentos, almacenes u oficinas, arrendamientos y administración de inmuebles y cualquier otra actividad afín con la expresada.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos utilizados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

c. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición ajustado. Hasta el 31 de Diciembre de 1990, el factor de ajuste fue la variación del sucre, con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, en el mercado de intervención. A partir de 1991 hasta 1999, el factor de ajuste fue hecho en función de la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional, de Enero a Marzo del 2000, se ajustó en base a la NEC 17 (nota 7).



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Notas a los estados financieros

d. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

e. Esquema de dolarización

El 10 de Enero del 2000, debido a las condiciones políticas y económicas, el Gobierno ecuatoriano adoptó el esquema de dolarización de la economía, fijando el tipo de cambio en S/. 25.000,00 por cada dólar U.S.\$, como se indica en la Ley de Transformación Económica del Ecuador, aprobada el 13 de Marzo del 2000.

El éxito del nuevo esquema de dolarización del país depende de las medidas que adopte el Gobierno para que el proceso de recuperación económico pueda consolidarse y mantenerse a futuro.

f. Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización NEC 17

La Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, ajustó las partidas no monetarias del balance general, al 31 de Marzo del 2000, fecha de transición; las cuentas tales como: inventarios, pagos anticipados, propiedades y patrimonio, excepto el resultado en el período de transición.

En el ejercicio económico del año 2001, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los organismos de control gubernamental no requieren que los estados financieros sean ajustados.

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2001 fue de 22.44%.



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Notas a los estados financieros, continuación

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2001, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S.\$	34.00
Bancos		982.24
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,016.24</u>

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar, es como sigue:

Clientes	U.S.\$	12,615.29
Menos: Provisión para cuentas incobrables		289.14
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>12,326.15</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar, es como sigue:

Empleados	U.S.\$	172.94
Depósito en garantía		100.60
Otras		1,695.25
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,968.79</u>



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Notas a los estados financieros, continuación

6. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2001, es el siguiente.

Crédito tributario de impuesto al valor agregado	U.S.\$	9,047.20
Impuesto pagado por anticipado		567.68
TOTAL	U.S.\$	<u>9,614.88</u>

7. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001, fueron como sigue:

<u>COSTO</u>	SALDOS 31/12/00	ADICIONES	TRANSFE- RENCIAS	SALDOS 31/12/01
Terrenos	U.S.\$ 158,658.69	-	-	158,658.69
Bienes inmuebles	304,258.60	52,051.67	-	356,310.27
Equipo de riego	-	35,259.72	-	35,259.72
Bienes muebles	2,249.31	484.82	-	2,734.13
Instalaciones	3,031.47	-	-	3,031.47
Herramientas	-	-	147.14	147.14
TOTAL	<u>468,198.07</u>	<u>87,796.21</u>	<u>147.14</u>	<u>556,141.42</u>
Menos: Depreciación acumulada:	90,931.55	18,253.91	-	109,185.46
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$ <u>377,266.52</u>	<u>69,542.30</u>	<u>147.14</u>	<u>446,955.96</u>

Bienes inmuebles se deprecian al 5%, equipo de riego, bienes muebles, instalaciones y herramientas se deprecian al 10%, bajo el método de línea recta.



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Notas a los estados financieros, continuación

8. OTROS ACTIVOS

El saldo de otros activos al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

Urbanización San José	U.S.\$	15,085.17
-----------------------	--------	-----------

Este valor representa los costos acumulados que se incurren en los Gastos de Urbanización que están en proceso.

9. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>OPERACION</u>	<u>FECHA</u>		<u>INTERES</u>		
		<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>			
Banco de Loja	1101159188	01/08/00	05/10/03	15%	U.S.\$	218,032.77
Accionistas						107,706.19
Industria Lojana de Especerías I.L.E. C. LTDA.						34,708.93
Total						<u>360,447.89</u>
Menos: Porción corriente de la deuda a largo plazo						<u>27,025.58</u>
TOTAL					U.S.\$	<u>333,422.31</u>

BANCO DE LOJA

La obligación bancaria a favor del Banco de Loja, tiene interés reajutable semestralmente.



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Notas a los estados financieros, continuación

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, al 31 de Diciembre del 2001, por clasificación principal, es como sigue:

Arcimego C. Ltda.	U.S.\$	16,475.69
Comercio COILE		13,207.27
Israriago		13,841.56
Garantía de contratos		701.98
Otras cuentas por pagar		1,026.96
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>45,253.46</u>

11. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El movimiento de los gastos acumulados por pagar al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/00</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/01</u>
Décimo tercer sueldo	U.S.\$	42.57	585.48	711.44	168.53
Décimo cuarto sueldo		8.00	29.35	30.70	9.35
Vacaciones		176.22	77.12	355.68	454.78
Fondo de reserva		140.57	278.70	456.06	317.93
I.E.S.S.		50.57	987.14	1,025.24	88.67
		<hr/>			
TOTAL	U.S.\$	<u>417.93</u>	<u>1,957.79</u>	<u>2,579.12</u>	<u>1,039.26</u>



INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Notas a los estados financieros, continuación

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/00</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/01</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	593.85	48,721.85	48,128.00	-
Retención en la fuente		1.91	717.19	723.13	7.85
TOTAL	U.S.\$	595.76	49,439.04	48,851.13	7.85

13. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de INMOBILIARIA SIMEGO C.LTDA. han sido fiscalizados por las autoridades de Impuestos hasta el ejercicio del año 1991. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.