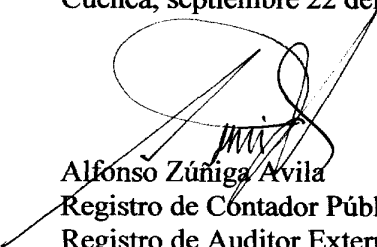


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA..

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2002 y el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio relativos al periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base al proceso de nuestra auditoria.
2. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas de Auditoria generalmente aceptadas, estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes de revelación.
3. La Empresa ha presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta., 12% del Impuesto al Valor Agregado y la Retención en la Fuente, con lo cual ha cumplido con las obligaciones tributarias.
4. Los resultados de la actividad de la Compañía presenta razonablemente su rentabilidad en el periodo, y hasta la presenta fecha no se ha realizado una intervención tributaria.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2002 como también el estado de resultados de sus operaciones y cambios en la posición financiera por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.

Cuenca, septiembre 22 del 2003.



Alfonso Zúñiga Avila
Registro de Contador Público 2.171
Registro de Auditor Externo 085

BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DEL 2002

ACTIVO

DISPONIBLE				74,239.46
Caja			1,720.00	
Bancos			<u>72,519.46</u>	
EXIGIBLE				73,092.69
Clientes			6,383.00	
Cuentas por cobras			35,080.88	
Pagos anticipados			31,601.38	
Anticipo a empleados			<u>27.43</u>	
REALIZABLE				2,421,357.93
Terrenos lotización Monay			1,626,613.37	
Obras de infraestructura			711,431.32	
Obras de proceso de viviendas.			<u>83,313.24</u>	
PAGOS ANTICIPADOS				2,301.68
Seguros anticipados			2,073.88	
Impuestos anticipados			<u>227.80</u>	
FIJO				136,090.72
	V. ORIGINAL	DEPRECIACION		
Terrenos	23,309.76		23,309.76	
Edificio	24,582.34	716.98	<u>23,865.36</u>	
Muebles y Enseres	6,206.73	548.87	<u>5,657.86</u>	
Equipo de computación	7,262.23	1,004.49	<u>6,257.74</u>	
Vehículos	<u>84,000.00</u>	<u>7,000.00</u>	<u>77,000.00</u>	
	145,361.06	9,270.34		
DIFERIDO				217,276.94
Gastos anticipados			<u>217,276.94</u>	
				2,924,359.42

PASIVO

EXIGIBLE CORTO PLAZO		2,381,634.24
Documentos por pagar	522,970.46	
Préstamos Bancarios	859,000.00	
Proveedores	27,630.72	
Cuentas por pagar	677,927.23	
Provisión para beneficios sociales	11,132.65	
I.E.S.S. por pagar	530.19	
Impuestos por pagar	11,514.42	
Provisión de gastos	40,378.69	
Provisión de infraestructura	<u>230,549.88</u>	
EXIGIBLE LARGO PLAZO		440,000.00
Documentos por pagar	<u>440,000.00</u>	
PATRIMONIO NETO		94,000.00
Capital	10,000.00	
Aporte para futura capitalización	<u>84,000.00</u>	
RESULTADOS		8,725.18
Utilidad del Ejercicio.	<u>8,725.18</u>	
		<u><u>2,924,359.42</u></u>

**BALANCE DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2002**

VENTAS		1,237,796.45
Ventas de inmuebles		
 COSTOS DE VENTA DE INMUEBLES		1,094,236.88
Costo de terreno	761,189.14	
Costo de obras de infraestructura	333,047.74	
U.B. EN VENTAS		143,559.57
 INTERESES GANADOS		124.08
U.B. TOTAL		143,683.65
 COSTOS GENERALES		129,541.01
Gastos de administración	84,554.21	
Gastos financieros	43,100.02	
Gastos varios	1,886.78	
UTILIDAD NETA		14,142.64
 15% Participación a trabajadores		2,241.71
		11,900.93
Utilidad después del 15% para trabajadores	11,900.93	
Más gastos no deducibles	802.07	
25% Impuesto a la Renta sobre esta base	12,703.00	3,175.75
 UTILIDAD DEL EJERCICIO		8,725.18

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2002**

CAPITAL PARTICIPACIONES	
Saldo al inicio y final del periodo	10,000.00
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	
Utilidad del ejercicio	8,725.18
APORTE DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION	
Aporte en el ejercicio 2002	<u>84,000.00</u>
	<u>102,725.18</u>

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO

Utilidad del Periodo	8,725.18
Préstamos a largo plazo	84,000.00

PARTIDAS QUE NO UTILIZAN CAPITAL DE TRABAJO

Depreciaciones	8,943.19
	<u>101,668.37</u>

USOS DE CAPITAL DE TRABAJO

Adicion a Propiedad, Plantas y Equipo	(141,995.69)
Gastos anticipados	(156,859.05)
	<u>298,854.66</u>

Aumento en el capital de trabajo	197,186.29
	<u>101,668.37</u>

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (Disminucion) en el capital de trabajo	
Efectivo	(67,708.69)
Cuentas y Documentos por Cobrar	(17,545.22)
Inventarios	394,080.24
Otros activos	(2,301.68)
	<u>306,524.65</u>

AUMENTO (DISMINUCION) EN EL PASIVO CIRCULANTE

Cuentas y documentos por pagar	(109,338.36)
--------------------------------	--------------

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>197,186.29</u>
---	-------------------

306,524.65

SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA..

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

La compañía fue constituida en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay el 6 de diciembre del año 2000 para dedicar su actividad a la compraventa, arrendamiento, administración y explotación de bienes inmuebles, así como a otras actividades relacionadas con la ingeniería civil y la arquitectura.

2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

Los registros contables se hallan expresados en dólares (\$) unidad monetaria de la república del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación.

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley y Reglamento de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La compañía no registra la provisión para cubrir futuros riesgos de pérdida que se puedan dar por cuentas incobrables de clientes.

2.3 INVENTARIOS.

El inventario está considerado a su costo de adquisición más las inversiones realizadas en las mismas.

2.4 PARTICIPACION DEL 15% DE UTILIDADES A TRABAJADORES.

En cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo la compañía entrega a sus empleados y trabajadores una participación del 15%

sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

2.5 IMPUESTO A LA RENTA.

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones correspondientes:

Impuesto a la Renta.

Impuesto a la Retención en la Fuente.

Impuesto al Valor Agregado.

2.6 DEPRECIACIONES.

La Empresa calcula la depreciación de su propiedad, y equipos utilizando el método de la línea recta en los siguientes porcentajes anuales:

RUBRO	PORCENTAJE
Edificio	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%

2.7 COSTOS.

Los costos de venta son obtenidos desde las hojas de costos correspondientes

3. BANCOS.

Existen saldos disponibles en los siguientes bancos:

Banco del Pichincha	14,600.74
Produbanco	9,513.28
Banco Internacional	48,405.44
	72,519.46

4. CLIENTES.

El saldo deudor se indica en la siguiente nómina:

Legarda Normelia	807.00
Arias Fernando	1,530.00
Coellar Genaro	1,044.00
Valdivieso Tatiana	1,234.00
Gavilanes Wilson	650.00
Molina Nancy	728.00
Caldera Rolando	390.00
	<u>6,383.00</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Al interior de esta cuenta constan los siguientes deudores:

Ordoñez Fabián	35,000.00
Salcedo Manuel	61.56
Retenciones por cobrar	19.32
	<u>35,080.88</u>

6. PAGOS ANTICIPADOS

Incluyen:

Bermeo Pezantes	4,380.00
Carvallo Cordero Fernando	10,844.63
Sala Marco Ing.	1,500.00
Graiman	8.85
Morocho Agustín	469.33
Ochoa Jaime Ing.	5,650.00
Pacuruco Galo	1,502.14
Saquinaula Juan	6,496.43
Velez Fabián	750.00
	<u>31,601.38</u>

7. INVENTARIOS.

Incluye lo siguiente:

Terrenos	1,626,613.37
Obra de infraestructura	711,431.32
Obras en proceso de viviendas	83,313.24
	<u>2,421,357.93</u>

8.

ATIVO FIJO	2002	2001	INCREMENTO EN AÑO 2002
Terrenos	23,309.76		23,309.76
Edificio	24,582.34		24,582.34
Muebles y Enseres	6,206.73	1,999.00	4,207.73
Equipo de Computación	7,262.23	1,366.45	5,895.78
Vehículos	84,000.00		84,000.00
	<u>145,361.06</u>	<u>3,365.45</u>	<u>141,995.61</u>

Por tratarse de una empresa nueva, en el año 2002 se adquirió un importante monto de activo fijo

9. **GASTOS DIFERIDOS.**

Con el ánimo de medir los resultados más cercanos a la realidad, se abrió esta cuenta que ha medida que se vayan vendiendo los bienes del inventario se irá amortizando esta cuenta.

10. **DOCUMENTOS POR PAGAR.**

Señor Sergio Ordóñez Crespo por \$522,970.46

11. **PRESTAMOS BANCARIOS.**

Corresponde a las siguientes instituciones bancarias por préstamos con garantías sobre firmas:

BANCOS	VALOR	TASA DE INTERES	VENCIMINETO	GARANTIAS
Produbaco	150,000.00	16%	09/01/03	Sobre firmas
	57,000.00	17%	15/01/03	"
	85,000.00	15.50%	24/02/03	"
	64,000.00	17%	17/03/03	"
	108,000.00	18%	24/03/03	"
Pichincha	195,000.00	18%	02/01/03	"
Internacional	200,000.00	16%	24/03/03	"
	<u>859,000.00</u>			

12. PROVEEDORES.

Saldo que se debe a proveedores por compras a crédito según detalle:

Castro Piedra Jaime	311.16
Fernandez Castro Fernando	650.28
El Mercurio	2,111.17
Seña X	126.72
Conecel S.A.	160.88
Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda.	72.67
Carrión Pablo (fondo rotativo)	260.46
Crespo Polo Cristian (gastos)	311.46
Fondo rotativo	20.21
García Estrella Luis	58.26
L.G.F. Expres S.A:	174.60
Lovato Ernesto Ing.	760.00
Minera Rokazul Cia. Ltda.	2,035.05
Ordoñez Martinez Fernando Ing.	4,227.92
Ordoñez Martinez Patricio Ing.	2,370.63
Quizhpe Amable	2,565.00
Reyes Klever	634.35
Bolívar Compañía de seguros S.A.	612.00
Vintimilla Rubén Dr.	57.30
Zamora Renato	10,110.60
	<u>27,630.72</u>

13. CUENTAS POR PAGAR.

Incluye:

Crespo C. Esteban Eco.	349,711.86
Ordoñez M. Fabián Ing.	328,215.37
	<u>677,927.23</u>

14. PROVISIÓN PARA BENEFICIOS SOCIALES

Se ha realizado las provisiones correspondientes, las mismas servirán para atender el pago de las obligaciones patronales en las fechas correspondientes, para lo cual se ha considerado de acuerdo a disposiciones del Régimen Laboral y son como sigue:

Sueldos por pagar	4,641.01
Décimo Tercer Sueldo	3,586.01
Décimo Cuarto Sueldo	266.72
Fondos de Reserva	397.20
Participación a Trabajadores	<u>2,241.71</u>
	11,132.65

15. IMPUESTOS POR PAGAR.

Incluye:

Retención en la fuente del Impuesto a la Renta	1,691.70
I.V.A. Retenido	6,646.97
Impuesto a la Renta	<u>3,175.75</u>
	11,514.42

16. PROVISIÓN DE GASTOS.

Incluye:

Agua y teléfono	304.57
Energía Eléctrica	80.78
Intereses	<u>39,993.34</u>
	40,378.69

17. PROVISIÓN PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Para establecer el costo de ventas de la urbanización se realizan la siguientes provisiones:

Provisión para obras contratadas	136,767.71
Provisión para obras presupuestadas	<u>93,782.17</u>
	230,549.88

18. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO.

Corresponde al saldo de deuda por la compra del terreno para la urbanización, al señor Sergio Ordóñez Torres por \$ 440,000.

19. CAPITAL

El capital social de la empresa es de \$10,000.00 dividido en 10,000 participaciones iguales e indivisibles de \$ 1 cada una integrado de la siguiente manera:

Eco. Esteban Crespo Cordero	3,400.00	0.34 %
Eco. Esteban Crespo Polo	800.00	0.08 %
Sr. Cristian Crespo Polo	800.00	0.08 %
Ing. Fabián Ordoñez Martinez	3,400.00	0.34 %
Sr. Sebastián Ordonez Arízaga	800.00	0.08 %
Sr. Javier Ordóñez Arízaga	800.00	0.08 %
	<u>10,000.00</u>	

20. APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Los aportes corresponden a:

Eco. Esteban Crespo Cordero	42,000.00
Ing. Fabián Ordoñez Martinez.	<u>42,000.00</u>
	84,000.00

21. INDICADORES FINANCIEROS.

A continuación se presenta el Balance con las tendencias del mismo, así como los índices financieros:

SOLHABITAT CIA. LTDA.

	2002	% Integral	2001	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	74.239,46	100,0%	6.530,77	100,0%	-91,2%
Caja	1.720,00	2,3%	65,32	1,0%	-96,2%
Bancos	72.519,46	97,7%	6.465,45	99,0%	-91,1%
EXIGIBLE	73.092,69	100,0%	55.547,47	100,0%	-24,0%
Cientes	6.383,00	8,7%	35.312,30	63,6%	453,2%
Cuentas por Cobrar	35.080,88	48,0%	20.235,17	36,4%	-42,3%
Pagos Anticipados	31.601,38	43,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Anticipo a empleados	27,43	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
REALIZABLE	2.421.357,93	100,0%	2.815.438,17	100,0%	16,3%
Terreno Lotizacion Monay	1.626.613,37	67,2%	2.404.018,87	85,4%	47,8%
Obras de Infraestructura	711.431,32	29,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Obras en proceso de Viviendas	83.313,24	3,4%	411.419,30	14,6%	393,8%
PAGOS ANTICIPADOS	2.301,68	100,0%	0,00	0,0%	0,0%
Seguros Anticipados	2.073,88	90,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Impuestos Anticipados	227,80	9,9%	0,0%	0,0%	0,0%
FIJO	145.361,06	100,0%	3.365,45	100,0%	-97,7%
Terrenos	23.309,76	16,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Edificio	24.582,34	16,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Muebles y Enseres	6.206,73	4,3%	1.999,00	59,4%	-67,8%
Equipo de Oficina	7.262,23	5,0%	1.366,45	40,6%	-81,2%
Vehiculos	84.000,00	57,8%	0,0%	0,0%	0,0%
DEPRECIACIONES	9.270,34	100,0%	327,15	100,0%	-96,5%
DIFERIDO	217.276,94	100,0%	60.417,89	100,0%	-72,2%
Gastos Anticipados	217.276,94	100,0%	60.417,89	100,0%	-72,2%
TOTAL DEL ACTIVO:	2.924.359,42		2.940.972,60		
EXIGIBLE CORTO PALZO	2.381.634,24	100,0%	2.490.972,60	100,0%	4,6%
Documentos por Pgar	522.970,46	22,0%	990.000,00	39,7%	89,3%
Prestamos Bancarios	859.000,00	36,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Proveedores	27.630,72	1,2%	269.319,43	10,8%	874,7%
Cuentas por Pagar	677.927,23	28,5%	657.376,12	26,4%	-3,0%
Cobros Anticipados	0,0%	0,0%	514.470,63	20,7%	0,0%
Sueldos por Pagar	0,0%	0,0%	35.954,67	1,4%	0,0%
Provision para beneficios Sociales	11.132,65	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
IESS por Pagar	530,19	0,0%	453,21	0,0%	-14,5%
Impuestos por Pagar	11.514,42	0,5%	22.871,88	0,9%	98,6%
Provision de Gastos	40.378,69	1,7%	526,66	0,0%	-98,7%
Provision de Infraestructura	230.549,88	9,7%	0,0%	0,0%	0,0%
EXIGIBLE LARGO PALZO	440.000,00	100,0%	440.000,00	100,0%	0,0%
Documentos por Pagar	440.000,00	100,0%	440.000,00	100,0%	0,0%
PATRIMONIO NETO	94.000,00	100,0%	10.000,00	100,0%	-89,4%
Capital	10.000,00	10,6%	10.000,00	100,0%	0,0%
Aporte para Futuras Capitalizaciones	84.000,00	89,4%	0,0%	0,0%	0,0%
RESULTADOS	8.725,18	100,0%	0,00	0,0%	0,0%
Utilidad del Ejercicio	8.725,18	100,0%	0,00	0,0%	0,0%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	2.924.359,42		2.940.972,60		
INDICADORES FINANCIEROS:	2002		2001		
<u>RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:</u>					
VENTAS/CAPITAL SOCIAL					
UTILIDAD/VENTAS					
VENTAS/ACTIVOS					
ACTIVOS/CAPITAL	31,11		294,10		
<u>RAZON CIRCULANTE:</u>					
A.CIRCULANTE/P.CIRCULANTE	1,08		1,16		
<u>PRUEBA ACIDA:</u>					
EFEC+CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,06		0,02		
<u>RAZON DEUDA A ACTIVO:</u>					
P.TOTAL/A.TOTAL	0,96		1,00		
<u>RAZON DEUDA CORTO PLAZO:</u>					
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,81		0,85		

22. VENTAS.

En esta cuenta se anota la siguiente consideración:

En este ejercicio, a más de las ventas de la actividad normal de la compañía, existe la venta de un vehículo en el mes de julio que se encuentra declarada y pagada en el formulario 104 "Impuesto al Valor Agregado". En el formulario 101 "Declaración del Impuesto a la Renta" consta el resultado como "Pérdida en Venta de Activos"

23. INFORME TRIBUTARIO.

Dando cumplimiento a disposiciones legales establecido por el Servicio de rentas Internas, según Resolución 1071 publicado en el R.O. 740 del 8 de enero del 2003, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones, las mismas se presentarán en el S.R.I.

24. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2002 y la fecha de preparación de este informe (septiembre 22 del 2003) no se han producido eventos económicos que, en opinión de gerencia deban ser revelados, salvo la Resolución N° NAC-0182 publicada en el R.O. 52 del 1° de abril del 2003 en el cual modifica los porcentajes de Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta.