

**CARDENAS &
ASOCIADOS**

AUDITORES Y CONSULTORES INDEPENDIENTES

**INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.
INFORME DE AUDITORIA
EXTERNA
AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2001**

Av. Amazonas 4769 y Gaspar de Villarreal.
Edif. Reinoso 6 to. Piso Ofic: 603
Telf: 2263957 - 2258673
Fax: 2263956

Avda. 3 1331 y
Calle 13
Edif. Cantos Mezanine
Manta - Ecuador

Calle Larga 882 y
Benigno Malo
Telf. 842033
Cuenca - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

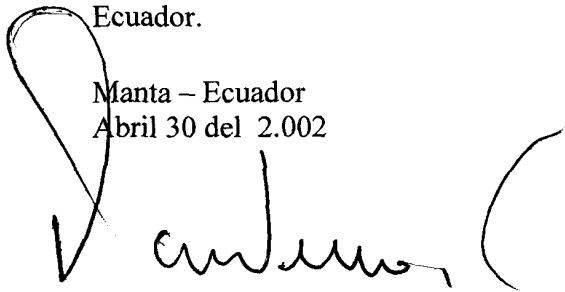
**A la Junta de Socios de:
INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.**

Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2.001, y los correspondientes estado de resultado, evolución del patrimonio y flujos de efectivo, que les son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos sobre la base del proceso de nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye, sobre la base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2.001, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Manta – Ecuador
Abril 30 del 2.002


W. Guillermo Cárdenas C.
CPA No. 15.924

**Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC - RNAE 301**

INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	552,11		
Inversiones temporales	-		
Documentos y cuentas por cobrar:		Documentos y cuentas por pagar:	
Cuentas por cobrar	18.057,29	Documentos por pagar (Nota 4)	27.500,00
Gastos pagados por anticipado	510,25	Gastos acumulados:	
		Impuestos retenidos	189,00
Total corriente	<u>19.119,65</u>	Total corriente	<u>27.689,00</u>
ACTIVOS FIJOS - neto. (Nota 3)	519.470,45	PASIVOS A LARGO PLAZO	
		Prestamos de socios	726,50
		Otros (Nota 5)	61.266,49
OTROS ACTIVOS	<u>453,83</u>	PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	
		Capital social (Nota 6)	400,00
		Aportes futura capitalización	462.517,49
		Pérdida del ejercicio (Nota)	(13.555,55)
		Total patrimonio	<u>449.361,94</u>
Total	<u><u>539.043,93</u></u>	Total	<u><u>539.043,93</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 10)

INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS:

Servicios	<u>12.600,00</u>
-----------	------------------

GASTOS DE OPERACIÓN:

Gastos administrativos	(5.650,37)
Depreciaciones	(18.037,61)
Gastos de vehiculo	<u>(2.443,42)</u>
Sub-total	<u>(26.131,40)</u>

PERDIDA OPERACIONAL	<u>(13.531,40)</u>
----------------------------	---------------------------

FINANCIEROS Y OTROS:

Gastos financieros	(47,39)
Otros ingresos / egresos (neto)	<u>23,24</u>
Sub-total	<u>(24,15)</u>

PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(13.555,55)</u>
------------------------------	---------------------------

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 10)

INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	DÉFICIT ACUMULADO	TOTAL
Saldos iniciales	400,00	-	-	400,00
Depósito Cartuja - Manta	-	213.334,50	-	213.334,50
Terreno 1.200 Mts. Calle Olivo M.	-	5.000,00	-	5.000,00
Depósito Sta. Maria de la Coruña-Quito	-	244.182,99	-	244.182,99
Pérdida del año	-	-	(13.555,55)	(13.555,55)
Saldos finales	400,00	462.517,49	(13.555,55)	449.361,94

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 10)

INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Ventas	12.600,00
Cuentas por cobrar clientes	(1.764,00)
Costos administrativos	(26.131,41)
Otras cuentas por cobrar	(400,00)
Cuentas por cobrar Cia. Relacionadas	(16.293,29)
Impuestos anticipados	(110,25)
Seguros pagados por anticipados	(216,45)
Cargos y gastos diferidos	59,34
Acreedores Varios	27.500,00
Otros pasivos corrientes	189,00
Prestamos accionistas	429,78
Otros ingresos	23,25
Gastos financieros	(47,39)
Efectivo que procede de las actividades operativas	(4.161,42)

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición de activos fijos	(537.508,06)
Depreciacion	18.037,61
Efectivo neto por inversión	<u>(519.470,45)</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE FINANCIAMIENTO

Aporte futuras capitalizaciones	462.517,50
Otros préstamos	61.266,48
Sub-total	<u>523.783,98</u>

TOTAL DE FLUJO DE CAJA	<u><u>152,11</u></u>
-------------------------------	-----------------------------

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 10)

**INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 20 de Julio del 2000, su objeto social son las siguientes actividades: La compra, venta, arrendamiento, permuta, consignación, comodato, de toda clase de bienes muebles, bienes inmuebles declarados o no como propiedad horizontal, raíces, derechos y acciones inmobiliarios, vehículos, títulos, acciones, valores, y artículos de comercio en general. A la proyección, construcción y comercialización de edificaciones en propiedad horizontal o nó, lotizaciones y /o urbanizaciones. Para el efecto cumplimiento de este objeto la Compañía podrá ejecutar las siguientes actividades: la importación y comercialización de materia prima, de equipos, accesorios y maquinarias, de herramientas y de toda clase de bienes y servicios que tengan relación con las siguientes áreas: ingeniería en todas sus áreas, arquitectura, electrónica, mecánica, electromecánica y/o decoración; maquinaria pesada y liviana, con sus partes, piezas, accesorios, repuestos y lubricantes, materiales, equipos implementos y toda clase de instrumentos destinados para la construcción. El tiempo de duración de la compañía es de 50 años.

2. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES

Resumimos los principios y políticas contables aplicados por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.a. Bases de presentación

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

2.b. Activos fijos

Están registrados al costo y su depreciación es calculada sobre valores históricos (modificado por los ajustes del sistema de corrección monetaria registrada hasta el ejercicio económico 2000) sobre la base del método de línea recta, considerando la vida útil estimada de los respectivos activos, los mismos que oscilan entre 5 y 20 años.

Las reparaciones y mantenimientos (menores) se registran en los resultados del ejercicio corriente. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados son dados de baja.

Las adiciones del período y su correspondiente depreciación, se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.

2.c. Otros activos

Al costo de adquisición, este rubro incluye principalmente gastos diferidos administrativos y seguros pagados por anticipados.

2.d. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

2.e. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

2.f. Flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses, como equivalente de efectivo.

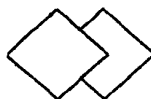
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

3. ACTIVOS FIJOS

	SALDO INICIAL	ADICIONES	SALDO FINAL	% DEPRECIACION
Terrenos	-	55.000,00	55.000,00	
Edificios	-	457.517,50	457.517,50	
Vehículo	-	24.990,56	24.990,56	
Sub-Total	-	537.508,06	537.508,06	

DEPRECIACION :

Edificios	-	15.122,04	15.122,04	5
Vehículo	-	2.915,57	2.915,57	20
Sub-Total	-	18.037,61	18.037,61	
TOTAL	-	519.470,45	519.470,45	



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

4. DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluye:

	VALOR
Ing. Oscar Rivas	27,500.00
Total	<u>27,500.00</u>

5. OTROS

Incluye:

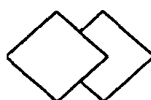
	VALOR
Glaxo Wellcone	1,575.00
Eco. Gustavo Nuñez	59,691.49
Total	<u>61,266.49</u>

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2.001, el capital social de **INMOBILIARIA N & H CIA. LTDA.** está integrado por 400,00 acciones ordinarias y nominativas, negociables por un valor de USD\$ 1,00 cada una a valor nominal unitario.

7. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del servicio de Rentas Internas.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

8. INDICE DE PRECIOS

Los cambios en el nivel general de precios pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos periodos y en el resultado del año, la variación del índice inflacionario anual al 31 de diciembre de los últimos cinco años, se presenta en el siguiente cuadro.

AÑO DE TERMINO	PORCENTAJE DE VARIACIÓN
1997	30.7
1998	45.0
1999	60.0
2000	91.0
2001	22.4

9. PERDIDAS TRIBUTARIAS

Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieren dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2001 y la fecha de preparación de este informe (Abril 30 del 2002), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados.
