

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de INMOBILIARIA SALIPACI S. A.  
Guayaquil – Ecuador

1. Hemos efectuado la auditoria del balance general adjunto de Inmobiliaria Salipaci S. A. al 31 de diciembre del 2001, y los estados conexos de resultados, evolución del patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoria.
2. Excepto por lo que se describe en el siguiente párrafo nuestro examen fue efectuado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener una certeza razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores significativos. Una auditoria incluye el examen, en base de pruebas selectivas de la evidencia que respalda 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 administración, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Debido a lo inadecuado de los registros contables de la compañía por el periodo bajo examen, no fue factible extender nuestros procedimientos de auditoria para expresar, y no expresamos una opinión sobre los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2001, además, no nos fue factible determinar la consistencia de la aplicación de los principios de contabilidad con los del año anterior.
4. En nuestra opinión, el balance general mencionado en el primer párrafo presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Salipaci S. A. al 31 de diciembre del 2001, de conformidad con normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

CIPRO – CONSULTORIA INTEGRAL PROFESIONAL C. LTDA.  
SC – RNAE – 2- 329

C.P.A. José Miñan Castro  
Reg. 1.556

Mayo 21, del 2002

**INMOBILIARIA SALIPACI S. A.**

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

---

**ACTIVOS**

Notas

**ACTIVO CORRIENTE**

Caja y Bancos

2,948.10

Cuentas por cobrar

2 365,038.70

Inventarios

3 799,707.69

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE**

1,167,694.49

**ACTIVO FIJO**

4 2,301.09

**OTROS ACTIVOS**

35.29

**TOTAL ACTIVO**

1,170,030.87

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**PASIVO CORRIENTE:**

Obligaciones por Pagar

5 22,320.70

Cuentas por Pagar

6 25,499.29

Pasivos Acumulados

7 2,635.92

**TOTAL PASIVO CORRIENTE**

50,455.91

**DEUDA A LARGO PLAZO**

8 641,268.15

**TOTAL PASIVO**

691,724.06

**PATRIMONIO**

Capital Social

9 516.48

Capital Adicional (Nota 10)

11 414,562.80

Resultados Acumulados

63,227.53

**TOTAL PATRIMONIO**

478,306.81

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

1,170,030.87

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA SALIPACI S. A.

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

---

	<u>Notas</u>	
INGRESOS:		
Venta de villas		249,500.00
Venta de terrenos		60,915.66
Ingresos por arriendo		1,800.00
Otros		63,600.00
TOTAL		<u>375,815.66</u>
EGRESOS:		
Costo y Gastos		369,690.75
UTILIDAD NETA, ANTES DE IMPUESTO Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		<u>6,124.91</u>
- 15% Participación de Trabajadores	1	918.74
- Impuesto a la Renta (Nota 11)	12	1,301.54
UTILIDAD NETA		<u>3,904.63</u>

---

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA SALIPACI S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva De Capital	Resultados Acumulados
Saldos al 1 Enero del 2001	516.48	476,481.18	-
Ajuste para corregir error en dolarización – REI (Nota 11)		-61,918.38	61,918.38
Ajuste de ejercicios anteriores			-4,815.76
Resultados del ejercicio			6,124.91
Saldo al 31 de Diciembre de 2001	516.48	414,562.80	63,227.53

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA SALIPACI S. A.

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

<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Efectivo recibido de clientes	141,863.06
Intereses pagados	-14,310.47
Efectivo pagado a proveedores y otros	-479,364.63
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>-351,812.04</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Compra de activo fijo neto	<u>-2,272.56</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Préstamos de Accionistas – neto	32,988.98
Anticipos de clientes	323,968.40
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>356,957.38</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO</b>	<u>2,872.78</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	75.32
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>2,948.10</u>
<b>Utilidad neta</b>	6,124.91
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Depreciación	79.08
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS:</b>	
Cuentas por Cobrar	-78,739.50
Inventarios	-275,838.08
Otros activos	5,489.20
Cuentas por pagar	-3,330.00
Pasivos acumulados	-5,597.65
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>-351,812.04</u>

Ver notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**

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

---

**NOTA 1- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Inmobiliaria Salipaci S. A. fue constituida el 20 de mayo de 1986 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es dedicarse a la administración, urbanización y enajenación de bienes inmuebles

**Entorno Económico**

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. \$ dólares.

A la fecha de este informe, los efectos de estos factores sobre la evolución de la economía nacional en el año 2001, la variación de los índices de precios al consumidor han tenido como efecto incrementar ciertos costos incluidos en los estados financieros adjuntos. El crecimiento del 5.3% según estimaciones del Banco Central del Ecuador; y, una inflación del 22.44% según información del INEC. Las autoridades económicas estiman que la inflación en el 2002 llegara a un dígito y preveen un crecimiento económico del 6.2%. Los estados financieros adjuntos deben analizarse considerando estas circunstancias. A continuación se presenta índices de precios por los dos años bajo esquema de dolarización.

<u>Año terminado Diciembre 31</u>	<u>Porcentaje de variación</u>
2000	91
2001	22

**Bases de Presentación**

La compañía mantiene sus registros contables de acuerdo con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada de su control y vigilancia. Se elaboran en US\$ Dólares, nueva unidad monetaria a partir de abril 1 del 2000. La base de presentación es el costo histórico modificado con efecto en patrimonio por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17, Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización y las normas de corrección monetaria contenidas en el reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno vigente hasta diciembre 31 de 1999, así como las instrucciones que al respecto ha emitido la Superintendencia de Compañías requieren únicamente la reexpresión de las partidas no monetarias del balance general y que el efecto neto de la reexpresión se registre en el patrimonio de los accionistas, y el resultado de corrección de brechas en los resultados del periodo terminado el 31 de diciembre del 2000.

**Activo Fijo**

Están registrados al costo más el valor de la corrección monetaria aplicados hasta el 31 de diciembre de 1999 y el resultado de la aplicación de la NEC 17, de acuerdo a decretos gubernamentales, con el objeto de reflejar su costo actual en dólares. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones, así como los valores de depreciación y otros gastos se cargaron al gasto, Se deprecian en base al

método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de los activos relacionados, muebles y enseres, y equipos al 10%.

#### Ingresos y Gastos

Se registran al momento de la terminación de la obra y efectuar la transferencia de dominio.

#### Valuación del inventario

El costo incluye los desembolsos en la adquisición de los terrenos y aquellos incurridos para llevarlos a su actual condición, hasta su venta.

#### Uso de Estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador requiere que la administración realice estimaciones o supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos con efecto a resultados a la fecha de los estados financieros.

#### Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta.

#### NOTA 2 - CUENTAS POR COBRAR

##### Cientes

Consultora Andina	2,688.00
Mavisa	70,560.00
Edg. Noboa Sánchez	785.00
Dr. Oswaldo Peñaherrera	5,232.55

---

79,265.55

##### Funcionarios – Inf. Felipe Pezo

Empleados

---

40.00

##### Compañías relacionadas:

Armosol	42,637.16
Ureca	6,426.80
Mavisa	79,851.85
Econansa	36,943.11
Coa C. Ltda.	25,764.42
RPZ	88.50

---

191,711.84

##### Impuestos por cobrar – IVA

---

23,234.89

##### Varios deudores:

Anticipo a comisiones	6,695.88
Anticipo a tumbados	6,437.00
Anticipo a mesones	4,840.00
Anticipo a proveedores	2,350.00
Anticipo a muebles de cocina	380.00

---

20,702.88

#### TOTAL

---

365,038.70

---

NOTA 3 – INVENTARIOS

Terreno para la venta	21,895.86
Obras en proceso	543,561.82
Obras en Salinas	(A) <u>234,250.01</u>
TOTAL	<u>799,707.69</u>

(A) En abril 6 de 1998 se firmo in fideicomiso con Unión AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S. A., sobre los solares No. 22, 23, 27, 36, 49, 50, 57, y 58 de la ciudadela Costa Azul de la ciudad de salinas, mediante el cual se garantiza las obligaciones contratadas con la compañía.

NOTA 4 – ACTIVO FIJO

El movimiento de las propiedades durante el año 2001 fue como sigue:

Saldo neto inicio del año	107.61
Adquisiciones	2,272.56
Gasto de depreciación	-79.08
TOTAL	<u>2,301.09</u>

NOTA 5 – OBLIGACIONES POR PAGAR

Ing. Juan Salcedo – Certificados de deposito	15,000.00
Banco del Pacífico	7,320.70
TOTAL	<u>22,320.70</u>

NOTA 6 - CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	<u>20,345.22</u>
Impuestos por Pagar:	
Impuesto por pagar	3,434.64
Retenciones	1,719.43
	<u>5,154.07</u>
TOTAL	<u>25,499.29</u>

NOTA 7 - PASIVOS ACUMULADOS

Intereses por pagar	2,280.69
Beneficios sociales	355.23
TOTAL	<u>2,635.92</u>

NOTA 8 – DEUDA A LARGO PLAZO

Reservaciones de clientes	(A) <u>489,984.36</u>
Relacionadas:	
ULSHA	43,161.79
Propredios	80,905.93
Sercomgraf	27,216.07
	<u>151,283.79</u>
	<u>641,268.15</u>

(A) Corresponde a abonos efectuados por compra de villas, se liquidan al momento de formalizar la venta, y no genera ningún tipo de interés.

#### NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2001, el capital social esta constituido por 2.400 acciones de valor nominal unitario de US\$ 0.04. Cada una; todas ordinarias y nominativas. Se encuentra en tramite el aumento de capital y cambio de estatutos por efecto de la dolarización.

#### NOTA 10 – RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria para esta clase de Compañías del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

#### NOTA 11 – CAPITAL ADICIONAL

Corresponde a los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria por efectos de aplicación de la NEC No. 17.

#### NOTA 12 – IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributaria – Financiera; suspendió de manera definitiva el impuesto a la Circulación de Capitales, a partir del 2.001. El gasto como impuesto a la renta se registra como una deducción de las utilidades disponibles . Hasta diciembre 31 del 2001, debe provisionarse el 25% de las utilidades del periodo, el anticipo por impuesto a pagar por el ejercicio 2002 será igual al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior, valor del cual se restará el monto de las retenciones en la fuente que le hayan sido practicadas en el ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2001, se reclasifica valor del REI que fue incluido dentro del capital adicional en el ejercicio del 2000. Según R.O. 229 de diciembre 21 del 2000, el Servicio de Rentas Internas resolvió que la ganancia por conversión (REI) debe registrarse como ingreso del periodo e incorporarse para determinar el impuesto a pagar. El REI no registrado como ingreso es de US\$ 61,918.38 y el impuesto no pagado es de US\$ 15,479.60 mas los intereses y multas que genera.

Las declaraciones de Impuesto a la Renta presentada por la compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales desde el año 1998.

#### NOTA 13 – PARTES RELACIONADAS

ACTIVOS:	
Cuentas por cobrar	
Armosol	42,637.16
Urceca	6,426.80
Econansa	36,943.11
Coa C. Ltda.	25,764.42
Mavisa	79,851.85
TOTAL	<u>191,623.34</u>
PASIVOS:	
Deuda a Largo Plazo - Relacionadas	
Ulhsa	43,161.79
Propredios	80,905.93
Sercomgraf	27,216.07
TOTAL	<u>151,283.79</u>