

44224

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

18 ABR 2005



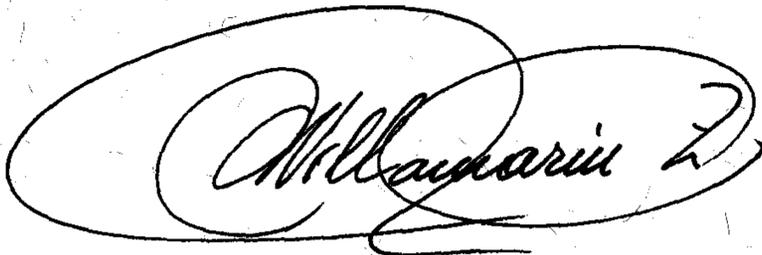
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA SALIPACI S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de Diciembre de 2002 y los estados conexos de Resultados, flujos de efectivo y Evolución del Patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.
2. Nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.



- 3 En mi opinión, El balance general mencionado el Primer Párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de diciembre de 2002 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador.



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SCRNAE - 2 No. 298

Guayaquil, 11 de Abril DEL 2005

18 ABR 2005



INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA- BANCOS		314.86
CUENTAS POR COBRAR	A	81.031.15
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	B	238.806.82
BIENES DISPONIBLES	C	<u>814.449.94</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.134.602.77

ACTIVOS NO CORRIENTE

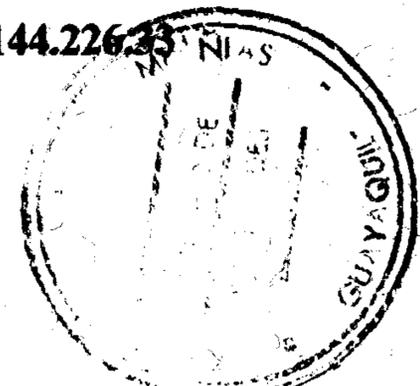
ACTIVO FIJO		1.757.84
IMPUESTO ANTICIPADO		7.855.43
OTROS		<u>10.29</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		9.623.56

TOTAL GENERAL DEL ACTIVO

US \$ 1.144.226.33

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

18 ABR 2005



PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

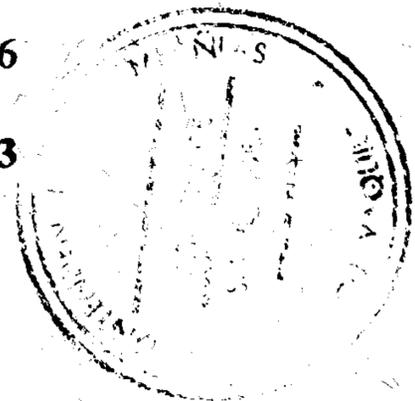
IMPUESTOS POR PAGAR	D	11.784.75
PROVEEDORES		5.873.50
CUENTAS POR PAGAR		<u>6.495.47</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		24.153.72

PASIVO LARGO PLAZO

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	E	109.914.90
ANTICIPO .POR CONST.EN PROCESO	F	521.054.65
CUENTAS POR PAGAR	G	<u>15.000.00</u>
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		645.969.55

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS H

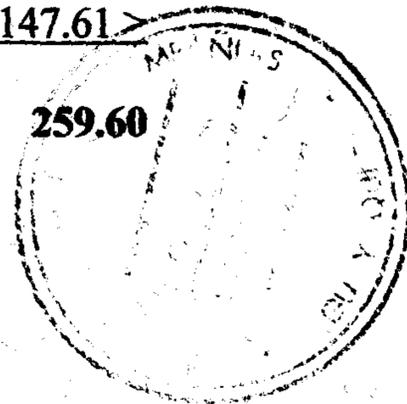
CAPITAL SOCIAL (12.912 ACCIONES DE \$ 0.04)		516.48
RESERVAS		1.663.56
RESERVA CAPITAL		<u>471.665.42</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>259.60</u>
TOTAL PATRIMONIO		474.103.06
TOTAL PASIVO PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		US \$ 1.144.226.33



INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	<u>EXPRESADO</u>	<u>%</u>
	<u>EN DOLARES</u>	
<u>INGRESOS</u>		100
VENTAS DE TERRENOS	134.000.00	
VENTAS- VILLAS	<u>199.762.00</u>	
	333.762.00	
COSTO DE VENTAS	< <u>333.354.79</u> >	< <u>99.87</u> >
UTILIDAD BRUTA	407.21	0.13
Utilidad Antes de Partic.e Impuesto		
(-) Participación . Trabajadores	61.08	
(-) Provisión Impuesto a la Renta	<u>86.53</u>	< <u>147.61</u> >
Utilidad del Ejercicio	259.60	



INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en Dólares)

AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de actividad **2.948.10**

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al final del año **314.86**



INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA FACULTATIVA.</u>	<u>RESERVA CAPITAL</u>	<u>RESULTAD EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-2001	516.48	27.216.07			471.665.42	2.606.36	502.004.33
TRANSFERENCIAS		< 27.216.07 >	166.16	1.495.40		< 2.606.36 >	< 28.160.87 >
RESULTADOS						259.60	259.60
SALDO AL 31-12-2002	516.48	--	166.16	1.495.40	471.665.42	259.60	474.103.06



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

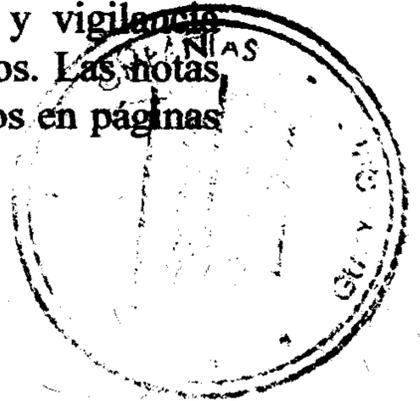
RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA SALIPACI S.A...- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 20 de Mayo de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 01 de Julio de 1986, con el numero 8.129 del repertorio con un capital de S/. 12.912.0.00 (US\$ 516.48) dividido en Doce mil novecientos doce acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), la compañía a la fecha tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición enajenación y administración de Bienes Raíces y en especial a la urbanización, enajenación, de Bienes inmuebles, y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

AUMENTO CAPITAL POR ABSORCIÓN.-

El 23 DE Diciembre Del 2002 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 02-G-Dicb-0009729 aprobó la disolución Anticipada de las Compañías ECONANSA-Empresa Constructora Andina S.A., URBANIZADORA LA HERRADURA S.A. (U.L.H.S.A.) ; y URBANIZADORA CENTRAL C.A. URCECA ; sobre la cual se dio la fusión por absorción que hace **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**, dando lugar al aumento de Capital Suscrito de la compañía a US \$ 33.640.00 dividido en 841.000 acciones de US \$ 0.04 cada una con lo que el capital de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** asciende a la suma de US \$ 34.156.48; posteriormente el 05 de Marzo del 2003 se inscribió la escritura publica en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, bajo el numero 7.796 del repertorio.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, y normas o practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador entidad encargada de su control y vigilancia los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.



PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición efectuadas de acuerdo a disposiciones legales en este periodo no se han presentado cambios que incidan en su presentación.

La depreciación de la propiedad y equipo se la venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos

COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha específica de vencimiento ni generan ningún tipo de interés y aunque no media un contrato escrito, las cuentas con que se manejan no serán exigibles sino en la medida que lo permitan las disponibilidades de cada compañía. La clasificación de las cuentas de los accionistas y compañías relacionadas entre corriente y Largo Plazo corresponde a la estimación del flujo de la compañía.

RENTABILIDAD.-

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía en el ejercicio 2002 presento un resultado favorable de la cual la administración de la compañía estima que en el futuro, presentara un mejor desarrollo de sus actividades producto de la fusión por absorción con compañías relacionadas, siendo incrementado su Capital operativo.

JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía a la fecha no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto.

PROVISIONES.-

Por su actividad la compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por cuentas incobrables por cuanto los bienes entregados en venta se encuentran respaldados con la Promesa de Venta y el bien inmueble respectivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 2002 este rubro se presenta de la siguiente manera :

	<u>Expresado en Dolares</u>
ACCIONISTAS	63.041.28
OCEAN CLUB	8.985.17
COMISION ANTICIPADA	1.062.93
VARIOS	<u>7.941.77</u>
	US \$ 81.031.15

B) COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre de 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<u>Expresado en Dolares</u>
MAVISA	190.299.93
C.O.A.	29.735.87
U.L.H.S.A.	8.503.56
GALATAXI	40.00
U.R.C.E.C.A.	2.011.88
ECONANSA	<u>8.215.58</u>
	US \$ 238.806.82

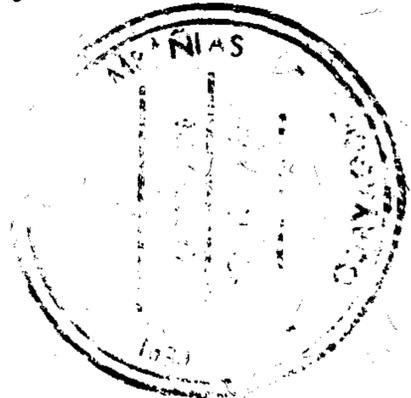
C) **BIENES DISPONIBLES**

Al 31 de Diciembre de 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	Expresado en Dolares
TERRENOS (*)	142.323.59
OBRAS EN PROCESO	433.390.88
COSTOS SAN RAFAEL I	228.048.61
COSTO SAN RAFAEL II	<u>10.686.86</u>
	US \$ 814.449.94

(*)

Terrenos ubicados en el Cantón Salinas de propiedad de la compañía HIPÓDROMO COSTA AZUL, sobre la cual el 06 de Abril de 1998 se firmo un fideicomiso con UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A. e inscrito el 15 de Mayo de 1998 en el Registro de propiedad del cantón Salinas, sobre cuyo instrumento se garantiza las obligaciones contratadas con la compañía.



D) **IMPUESTO POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	Expresado en Dolares
RETENCION 1 %	335.34
RETENCION 5 %	99.55
IVA RETENIDO	6.414.10
IMPUESTO POR PAGAR	3.820.58
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	1.028.65
IMPUESTO A LA RENTA - 2002	<u>86.53</u>
	US \$ 11.784.75

E) **COMPAÑIAS RELACIONADAS- PASIVO.-**

Al 31 de Diciembre de 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	Expresado en Dolares
PROPREDIOS	76.107.52
SERCOMGRAF S.A.	10.042.27
C.O.A.	13.320.00
MAVISA	<u>10.445.11</u>
	US \$ 11.784.75

F) ANTICIPO POR CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de Diciembre de 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	Expresado en Dolares
SAN MARTINO	144.466.74
SAN MARTINO II	90.786.00
PLYWOOD DISTRIBUIDORES	41.945.55
RECALDE	28.914.59
CERLUX	44.493.72
JARAMILLO	46.405.00
VILLACÍS DE MUÑOZ	32.716.70
CADENA	21.512.00
CARVAJAL	16.002.50
GUEVARA	18.499.05
CHAVEZ	15.000.00
.LARA	15.499.98
VARIOS	<u>4.812.82</u>
	US \$ 521.054.65

COSTO DE VENTAS.-

El costo de ventas representa en este periodo el 99.87 % de sus resultados lo que constituye un alto porcentaje de sus gastos, sería importante que la administración en el futuro tome en consideración mediante análisis de sus costos una revisión de los mismos.

ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 2002 ha cumplido con sus Obligaciones tributarias en la presentación de la Declaración del Impuesto a la Renta del I.V.A. Retenciones En la Fuente, Como hecho subsecuente El 30 de Noviembre del 2004 fue celebrado el convenio de pago con la M.I. Municipalidad de Guayaquil por obligaciones pendientes del 1.5 por mil sobre los Activos Totales por los ejercicios económicos de los años 1996 al 2003 inclusive sobre la cual mediante Resolución # 0163- BG-JR-2004 emitida en la fecha señalada se resolvió por aceptado la forma de pago, la misma que tendrá como plazo de duración de SEIS MESES, de nuestra revisión se encontró que la empresa no registra obligaciones con el I.E.S.S.

Según informa la administración de la empresa, **a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.**

CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 03-G-PC 0004145 del 23 de Junio del 2003 acepto la solicitud de propuesta de pago concediéndole el plazo de 6 meses a partir del mes de Julio del 2003 a Diciembre del 2003 sobre el saldo adeudado de US \$ 908.07.

A la fecha esta obligación se encuentra totalmente cancelada..