

**OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL**

2.001

INMOGRENZ S.A.

INFORME DE AUDITORES EXTERNOS

Quito, 25 de octubre del 2002

AECO AUDITORES: Teléfono 2434-904 Fax 2416-841

INMOGRENZ S.A. 2001

AUDITORIA
EXTERNA
2001

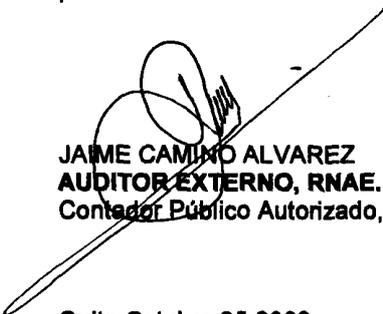
INDICE

	Pág.
Opinión de la Auditoría Externa	1
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance General y de Resultados (del Ejercicio 2001)	2 - 3
Evolución del Patrimonio	4
Cambios en la Posición Financiera	5
Indices Financieros	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 9
Adquisiciones de Activos Fijos (Nota 5)	8
Obligaciones a Largo Plazo (Nota 9) (vencimiento: menos de 5 años)	9
Opinión sobre el "Cumplimiento de Obligaciones Tributarias"	10

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de INMOGRENZ S.A.

- 1.-) Hemos examinado los Estados Financieros General y Pérdidas & Ganancias de INMOGRENZ S.A., correspondiente al período económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2.001, así como los Estados de Evolución del Patrimonio y de Cambios en la Posición Financiera al 31 de diciembre del 2.001.
La preparación de dichos Estados Financieros es de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Siendo nuestra responsabilidad la de emitir una opinión sobre los estados financieros, basándose en los procedimientos de nuestra Auditoría.
- 2.-) Nuestro examen fue practicado de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, planificando y realizando un trabajo, entre otros el de "evaluar el Control Interno de la Compañía", con el objetivo de conocer su Grado de Seguridad, de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. A este examen se han incluido pruebas selectivas de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los Estados Financieros. Además, esta Auditoría ha evaluado los principios de la Contabilidad Observados y aplicados por la Administración de la Compañía. Por tanto, consideramos que la presente auditoría que hemos practicado, tiene una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
- 3.-) En el presente año auditado del 2001, se produce un incremento de USD. 61,988.78 por concepto de construcción, así los Activos Fijos "EDIFICIO" pasa a acumular un valor de USD. 389,671,79.
- 4.-) En el mes de Mayo del 2001, por resolución de la Junta de Accionistas, se transfiere desde la Cuenta Reexpresión Monetaria al Pasivo de Largo Plazo, a favor de los señores Accionistas el valor de USD. 130,922.46.
- 5.-) En nuestra opinión, los estados financieros del año 2.001, presentan razonablemente la situación financiera de la empresa INMOGRENZ S.A. al 31 de Diciembre del 2.001; y han sido preparados conforme a las normas contables generalmente aceptados y vigentes en el país.


JAME CAMINO ALVAREZ
AUDITOR EXTERNO, RNAE. # 150
Contador Público Autorizado, REG.3427

Quito Octubre 25,2002

INMOGRENZ S.A. 2001

BALANCE GENERAL AUDITADO
Al 31 de diciembre de 2001
(cifras en dólares americanos)

ACTIVOS			PASIVOS		
CORRIENTES:			CORRIENTES:		
	Nota			Nota	
Efectivo y equiv. de efectivo	2	7,356	Cuentas por Pagar	6	10,651
Inversiones Temporales		48	Otras cuentas por Pagar	7	31,414
Cuentas por Cobrar Comerciales	3	43,715	Prov. Particip. Trabajadores		3,120
Pagos anticipados	4	<u>2,045</u>	Impuestos por Pagar	8	<u>22,712</u>
Total Corrientes		53,164			67,897
FIJOS:			LARGO PLAZO:		
Propiedad Planta y equipo	5	307,961	Deuda a Largo Plazo	9	134,795
OTROS ACTIVOS					
	2		Total Largo Plazo		<u>134,795</u>
			Total Pasivos		202,692
			PATRIMONIO		
			Capital Pagado		478
			Aporte Futura Capitalización		326
			Reserva Legal		239
			Reserva de Capital		83,048
			Utilidades Acumuladas		61,533
			Utilidad del Ejercicio		<u>12,811</u>
			Total Patrimonio		158,435
TOTAL ACTIVOS		<u>361,127</u>	TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO		<u>361,127</u>


JAIME CAMINO ALVAREZ
AUDITOR EXTERNO, RNAE. # 150
Contador Público Autorizado, REG.3427

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS AUDITADO
Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2001
(cifras en dólares americanos)

VENTAS NETAS	
Ingresos Operacionales	180,000
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	<u>-133,184</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	46,816
Ingresos financieros	84
Gastos financieros	<u>-26,100</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIP. A TRAB. E IMP. RTA.	<u>20,800</u>
15 % Participación Laboral	-3,120
25% Impuesto a la Renta	<u>-4,869</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u><u>12,811</u></u>


JAIME CAMINO ALVAREZ
AUDITOR EXTERNO, RNAE. # 150
Contador Público Autorizado, REG.3427

INDICADORES DE SITUACION FINANCIERA

Expresado en dólares

1. - INDICE DE SOLVENCIA: 0.78

ACTIVO CORRIENTE	<u>53,164.00</u>
PASIVO CORRIENTE	<u>67,897.00</u>

2.- INDICE ESTRUCTURAL: 0.56

PASIVO TOTAL	<u>202,692.00</u>
ACTIVO TOTAL	<u>361,127.00</u>

3.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO: 1.28

PASIVO TOTAL	<u>202,692.00</u>
PATRIMONIO	<u>158,109.00</u>

(Patrimonio = Capital, Reservas, y Resultados).

4.- INDICE DE LIQUIDEZ : "Prueba Acida" 0.75

Efectivo, Doc.negociables, Ctas.por Cobrar :	<u>51,071.00</u>
PASIVO CORRTE.	<u>67,897.00</u>

5.- CAPITAL DE TRABAJO: - 14,733.00

ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE:	
53,164.00 (-) 67,897.00	

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2001
(cifras en dólares americanos)

PATRIMONIO INICIAL		276,066
Capital Social	478	
Reserva Legal	239	
Reserva de Capital	213,970	
Utilidades Retenidas	<u>61,379</u>	
AUMENTOS DE CAPITAL		-
SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR		-117,631
Reserva de Capital	-130,922	
Aporte futura capitalización	326	
Utilidades Retenidas	154	
Utilidad presente ejercicio	<u>12,811</u>	
<u>PATRIMONIO ACTUAL</u>		<u>158,435</u>

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2001
(cifras en dólares americanos)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		106,744
Utilidad del ejercicio	12,811	
Cargos por Depreciación Activos	18,781	
Incremento de Pasivos a Largo Plazo	87,776	
Aumento de Capital Social	-	
Ajustes	<u>-12,624</u>	
 USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		 123,761
Compras de Activo fijo	61,989	
Reserva Legal	239	
Utilidades de Ejercicios anteriores	<u>61,533</u>	
 VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		 -17,017
 CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		 -14,733
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		<u>2,284</u>
 VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		 <u>-17,017</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.001

NOTA 1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES:

INMOGRENZ S.A es una sociedad que funciona legalmente, constituida el 17 de julio de 1991 (Registro Mercantil, tomo 122, bajo el No. 1300); y, conforme al "Objeto" escriturado, su actividad principal es el negocio inmobiliario, pudiendo comprar, vender, permutar, administrar o arrendar inmuebles propios o ajenos de personas naturales o jurídicas, inclusive de bienes muebles; representar a empresas nacionales o extranjeras que se dediquen al mismo objeto; en general podrá celebrar todos los actos o contratos permitidos por las leyes ecuatorianas; importar todos los equipos insumos y maquinarias que se requieran para cumplimiento del objeto.

Las políticas Contables están de acuerdo a las normadas por la Superintendencia de Compañías; y, por consiguiente están de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados.

La CONTABILIDAD ofrece una información útil, confiable y de fácil comprobación. Sus Registros se llevan en dólares de los Estados Unidos de América. Y los Estados Financieros han sido elaborados con uniformidad. La medición y reconocimiento de los ingresos, y gastos, lo hicieron adoptando los principios contables adecuados, así los Ingresos se han tratado independientemente aplicando el Principio de realización. Y los costos y gastos determinaron aplicando el principio de reconocimiento.

1.1 Efectivos y Equivalentes

Se encuentran conformados por Caja , Bancos en dólares de los Estados Unidos de América e Inversiones.

1.2 Activo Fijos:

Para su depreciación se ha aplicado el METODO DE LINEA RECTA; y el porcentaje es el permitido por la Ley. Hay un incremento al precio de costo, en el rubro de Edificio por el valor de USD. 61,988.78 registrado en el mes de mayo del 2001.

- Edificio	5%
- Equipo de Computación, (Depreciado totalmente)	20%

Notas a los Estados Financieros 2001....

NOTA 2. CAJA Y BANCOS:	Saldo al US\$
CAJA:	18
BANCOS:	
Banco Pichincha 239450-0	14
Banco del Pacifico 376076-6	6,559
Banco del Pacifico cuenta Integrac. Capital	326
Fondo Rotativo Jara Puente	20
Fondo Rotativo Esteban Zambrano	119
Fondo Rotativo Miguel Angel Puente (aumento capital)	300
TOTAL EFECTIVO Y EQUIV. EFECTIVO	<u><u>7,356</u></u>

INVERSIONES

La Compañía tiene operaciones financieras con Bakinter S.A. por el valor de US. \$48

NOTA 3. CUENTAS POR COBRAR	
Arq. Francisco Guerrero	100
Bakinter	40,000
Ing. Esteban Zambrano	16
Verimelsa	1,689
Covima	440
Intereses de capital Ing. José Espinosa	1,222
Intereses de capital Susana Letort	652
Intereses de capital María de Zambrano	29
	<u>44,128</u>
(-) Provisión Incobrables	-413
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u><u>43,715</u></u>

NOTA 4. PAGOS ANTICIPADOS

Impuesto a la Renta	63
Retenciones en la Fuente	1,977
Otros Impuestos anticipados	5
TOTAL	<u><u>2,045</u></u>

NOTA 5. ACTIVOS FIJOS

ACTIVO FIJO	Saldo al 01/01/01 US\$	Adiciones US\$	Depreciac. Acumulada US\$	Saldo al 31/12/2001 US\$
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	19,632.00	-	-	19,632.00
DEPRECIABLES:				
Edificio	327,683	61,989	-101,344	288,328
Equipo de Computación	3,259	-	-3,258	1
TOTALES	<u>350,574</u>	<u>61,989</u>	<u>-104,602</u>	<u>307,961</u>

Notas a los Estados Financieros 2001....

		31 Dic.2001	
		US\$	
NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR			
Sueldos por Pagar		63	
Fondo de Reserva		710	
Décimo Tercer Sueldo		186	
Décimo Cuarto Sueldo		5	
Aporte Patronal		828	
Aporte Personal		759	
15% Participación Trabajadores		8,100	
TOTAL		<u>10,651</u>	
 NOTA 7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Garantía arriendos		789	
Socios		8,071	
Intereses socios		238	
José Espinosa / Susana Letort		23	
Mantenimiento por Pagar		410	
Diamantina Ruiz		3,032	
Patricia Espinosa		3,123	
Francisco Guerrero		3,023	
Esteban Zambrano		3,023	
Susana Letort		3,111	
Inmobiliaria La Breña		3,005	
Miguel Valdospinos		177	
José Espinosa 2do. Préstamo		728	
Susana Letort 2do préstamo		728	
Susana Letort		12	
Lcdo. Adolfo Sánchez		86	
Honorarios por Pagar		1,546	
Jara Puente & Asoc.		97	
Fondo Rotativo para construcción		192	
TOTAL		<u>31,414</u>	
 NOTA 8. IMPUESTOS POR PAGAR			
Provisión de Impuesto a la Renta	4,869		
Retención en la Fuente	4,711		
Retención en la Fuente de IVA	13,068		
Contribuciones por Pagar	64		
Total:	<u>22,712</u>		
 NOTA 9. DEUDA A LARGO PLAZO			
		Vencimiento	Interés
		Anual	
José Espinosa	70,496	2 años	16%
Susana Letort	54,491	2 años	16%
María M. De Zambrano	9,808	2 años	16%
Total:	<u>134,795</u>		

INMOGRENZ S.A. 2001

OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EN EL AÑO 2001.

En nuestra opinión, la Empresa INMOGRENZ S.A. ha cumplido correctamente con todas sus obligaciones, así:

IMPUESTO A LA RENTA:

La Empresa INMOGRENZ S.A. tiene como política presentar la declaración anual del Impuesto a la Renta en forma correcta y puntual, conforme al noveno dígito de su número de RUC. En la mencionada declaración constan los ingresos operacionales, y, de otros ingresos. En cuanto a las deducciones están considerados el 15% participación laboral, más los impuestos retenidos por terceros. Pagando el Impuesto a la Renta 2001 por USD.2,892.23.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IVA:

INMOGRENZ S.A. presentó mensualmente sus declaraciones durante el año 2001 y cada mes (de enero a diciembre) paga mensualmente el valor del impuesto resultante de facturación.

RETENCIONES DEL I.V.A.:

INMOGRENZ S.A. ha efectuado retenciones del 100% en el mes de diciembre del 2001 y el valor descontado fue reintegrado en su totalidad en declaración de diciembre.2001.

RETENCIONES EN LA FUENTE:

INMOGRENZ S.A. efectuó retenciones en todos los meses del año 2001, a excepción del mes de Mayo; y declaró en dichos meses, realizando el reintegro correspondiente al Ministerio de Finanzas.

ANTICIPOS DEL IMPUESTO A LA RENTA:

INMOGRENZ S.A. no pagó anticipos ni en el mes de julio ni en septiembre 2001; pero al declarar el Impuesto a la Renta de dicho año, pago todo el valor que le correspondió en el mencionado ejercicio económico.