

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

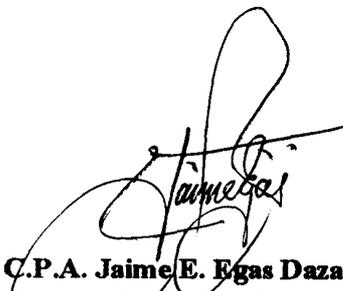
**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE  
"VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA."**

1. Hemos auditado los Balances Generales adjuntos de **VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre del 2001 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basada en nuestra Auditoría.
2. Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo a las normas de Auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la Auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad que los Estados Financieros están libres de errores importantes de revelación. La Auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros, incluye también la evaluación de principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y de las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en conjunto. Consideramos que nuestra Auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Como se explica en la nota 2, la Compañía prepara sus Estados Financieros y lleva sus registros de Contabilidad de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los principios de Contabilidad generalmente aceptados.



4. La empresa procedió a transferir el rubro Pérdidas Ejercicios Anteriores a Activo Diferido, el valor correspondiente al Diferencial Cambiario de 1999 y 2000.
5. A la fecha de la Auditoría, la empresa mantiene pendiente de negociación sus Obligaciones Bancarias con Filanbanco por un valor de \$ 622.087,31.
6. Como se explica en la Nota 2 literal b) el rubro "Terrenos" se encuentra subvaluado en relación al mercado.
7. En nuestra opinión, excepto por los ajustes contables que hubieren en relación a lo expresado en los numerales 4, 5 y 6; los referidos Estados Financieros antes mencionados presentan **RAZONABLEMENTE**, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
8. Para cumplir con lo dispuesto en la Ley de Control Tributario en lo referente a la vigilancia de las normas legales como Agente de Retención y Percepción hemos revisado el cumplimiento legal y cobros, del cual hemos obtenido evidencia y nos permite dar una seguridad razonable de que **VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA.** ha cumplido con estas disposiciones.

SC - RNAE N°. 053  
14 de Noviembre del 2002  
Quito, Ecuador

  
C.P.A. Jaime E. Egas Daza  
Gerente Auditoría (Socio)  
Registro N°. 3511

**"VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA."  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

<b>ACTIVOS</b>			<b>PASIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
CAJA	(NOTA 3)	11,429.14	CTAS. POR PAGAR SOCIOS	(NOTA 9)	4,315.91
BANCOS	(NOTA 4)	5,216.26	OBLIGACIONES FINANCIERAS	(NOTA 10)	622,087.31
CTAS. POR COBRAR CLIENTES	(NOTA 5)	74,735.33	PROVIS. SOCIALES POR PAGAR	(NOTA 11)	626.00
INVENTARIOS	(NOTA 6)	<u>172,967.97</u>	OBLIGACIONES IEES	(NOTA 12)	397.91
			IMPUESTOS POR PAGAR	(NOTA 13)	<u>106.55</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>264,348.70</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>627,533.68</u></b>
			<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>627,533.68</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>PATRIMONIO</b>		
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 7)	10,860.51	CAPITAL SOCIAL	(NOTA 14)	560.00
ACTIVO DIFERIDO	(NOTA 8)	<u>352,000.00</u>	RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 15)	<u>-884.47</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>362,860.51</u></b>	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b><u>-324.47</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>627,209.21</u></b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>627,209.21</u></b>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**"VANGUARDIA EN PROYECTOS  
VANGUVANPRO CIA. LTDA."  
ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

<b>INGRESOS</b>		
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
VENTAS BRUTAS	<u>69,978.16</u>	
VENTAS NETAS		69,978.16
(-) COSTO DE VENTAS		<u>-26,739.36</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		43,238.80
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-22,611.50	
GASTOS DE VENTA	<u>-8,529.40</u>	
Total		<u>-31,140.90</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		12,097.90
<b>(+) INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
OTROS INGRESOS	<u>374.50</u>	
Total		374.50
<b>(-) GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
OTROS GASTOS	<u>-13,356.87</u>	
Total		<u>-13,356.87</u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO AÑO 2.001</b>		<u><u>-884.47</u></u>

**"VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA."**  
**BALANCE COMPARATIVO**  
**DICIEMBRE 2000 - DICIEMBRE 2001**

CUENTAS	AÑO 2000 DOLARES	AÑO 2001 DOLARES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
CAJA	8,429.14	11,429.14	3,000.00	-
BANCOS	7,527.11	5,216.26	-	2,310.85
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	53,991.67	74,735.33	20,743.66	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	50.00	-	-	50.00
INVENTARIOS	181,430.94	172,967.97	-	8,462.97
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>261,428.86</b>	<b>264,348.70</b>	<b>23,743.66</b>	<b>10,823.82</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
ACTIVOS FIJOS	17,426.72	17,426.72	-	-
(-) DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS	-4,966.97	-6,566.21	-1,599.24	-
ACTIVO DIFERIDO	-	352,000.00	352,000.00	-
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>12,459.75</b>	<b>362,860.51</b>	<b>350,400.76</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>263,888.61</b>	<b>627,209.21</b>	<b>374,144.42</b>	<b>10,823.82</b>
			363.320,60	
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	4,315.91	4,315.91	-	-
OBLIGACIONES FINANCIERAS	447,990.15	622,087.31	174,097.16	-
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	1,211.79	626.00	-	585.79
OBLIGACIONES IEES	162.44	397.91	235.47	-
IMPUESTOS POR PAGAR	57.19	106.55	49.36	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>463,737.48</b>	<b>627,533.68</b>	<b>174,381.99</b>	<b>585.79</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
OBLIGACIONES FINANCIERAS L./P.	174,948.00	-	-	174,948.00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>174,948.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>174,948.00</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>628,685.48</b>	<b>627,533.68</b>	<b>174,381.99</b>	<b>175,533.79</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
CAPITAL SOCIAL	560.00	560.00	-	-
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	-149,399.61	-	-	-149,399.61
RESULTADO DEL EJERCICIO	-215,957.26	-884.47	-	-215,072.79
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-364,796.87</b>	<b>-324.47</b>	<b>-</b>	<b>-364,472.40</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>263,888.61</b>	<b>627,209.21</b>	<b>174,381.99</b>	<b>-188,938.61</b>
			363.320,60	

**"VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA."  
MOVIMIENTO PATRIMONIAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZAC.	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000</b>	<b>560.00</b>	-	-	-149,399.61	-215,957.26	-364,796.87
31-1-2001	Registro Transferencia Saldo Pérdidas Ejercicios Anteriores a Activos Diferidos				149,399.61	215,957.26	365,356.87
31-12-2001	Registro Pérdida del Ejercicio - 2 001					-884.47	-884.47
	<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001</b>	<b>560.00</b>	-	-	-	-884.47	-324.47

**"VANGUARDIA EN PROYECTOS VENGUVANPRO CIA. LTDA. "**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Efectivo Recibido por Recaudo de Clientes	49,234.50	
Efectivo Pagado a Proveedores	-18,276.39	
Efectivo Pagado por Gast. De Administración Y Vts.	-29,541.66	
Efectivo Pagado a Empleados	<u>-300.32</u>	
<b>EFFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN</b>		<b>1,116.13</b>
Efectivo Recibido por Ingresos no Operacionales	374.50	
Efectivo Pagado por Impuestos	<u>49.36</u>	<u>423.86</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>1,539.99</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>EFFECTIVO GENERADO POR ACTIVID. DE INVERSIÓN</b>		<b>0.0</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pagado por Obligaciones Bancarias	<u>-850.84</u>	
<b>EFFECTIVO GENERADO POR ACTIVID. DE FINANCIAMIENTO</b>		<u>-850.84</u>
<b>DISMINUCIÓN EN EFECTIVO</b>		<b>689.15</b>
<b>EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE 2.000</b>		<b>15,956.25</b>
<b>VALORES QUE NO REPRESENTAN ENTRADA Y SALIDA DE EFECTIVO</b>		<b>0.0</b>
<b>EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE 2.001</b>		<u><b>16,645.40</b></u>

**"VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA. "**  
**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

PERDIDA DEL EJERCICIO -884.47

**PARTIDAS QUE NO AFECTAN EFECTIVO:**

Amortización Acumulada	13356.87	
Depreciación Acumulada	<u>1,599.24</u>	<u>14,956.11</u>

**EFFECTIVO GENERADO EN OPERACIÓN** 14,071.64

**CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES**

(-) Aumento de Cuentas por Cobrar Clientes	-20,743.66	
(+) Disminución de Préstamos Empleados y Trabajadores	50.00	
(+) Disminución de Inventarios	8,462.97	
(-) Disminución de Provis. Por Pagar Sueldos y Comis.	-585.79	
(+) Aumento de IESS por Pagar	235.47	
(+) Aumento de Impuestos por Pagar	<u>49.36</u>	
		<u>-12,531.65</u>

**FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN**  
**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** 1,539.99

**"VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA. "**  
**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

PERDIDA DEL EJERCICIO -884.47

**PARTIDAS QUE NO AFECTAN EFECTIVO:**

Amortización Acumulada	13356.87	
Depreciación Acumulada	<u>1,599.24</u>	<u>14,956.11</u>

**EFFECTIVO GENERADO EN OPERACIÓN** 14,071.64

**CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES**

(-) Aumento de Cuentas por Cobrar Clientes	-20,743.66	
(+) Disminución de Préstamos Empleados y Trabajadores	50.00	
(+) Disminución de Inventarios	8,462.97	
(-) Disminución de Provis. Por Pagar Sueldos y Comis.	-585.79	
(+) Aumento de IESS por Pagar	235.47	
(+) Aumento de Impuestos por Pagar	<u>49.36</u>	
		<u>-12,531.65</u>

**FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN**  
**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** 1,539.99

**“VANGUARDIA EN PROYECTOS  
VANGUVANPRO CIA. LTDA.”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR  
EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **VANGUARDIA EN PROYECTOS VANGUVANPRO CIA. LTDA.** Fue constituida en la República del Ecuador, en la ciudad de Quito el 16 de Noviembre de 1995; e inscrita en el Registro de la Propiedad, tomo 127, el 09 de Julio de 1996. Su objetivo social principal radica en la compra de acciones o participaciones de otras compañías con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial. Podrá también dedicarse a la actividad inmobiliaria, la compra, venta o arrendamiento civil de inmuebles, así como el desarrollo de proyectos. La compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos mercantiles y civiles permitidos por las leyes ecuatorianas relativas al objeto.

**Tributariamente se identifica con el RUC # 1791323343001**

**2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

**a) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La empresa mantiene sus registros contables en dólares, de acuerdo con normas de contabilidad – NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los Estados Financieros.

**b) ACTIVOS FIJOS**

Están presentados al costo histórico, incluyendo la aplicación de la NEC – 17 al 31 de Marzo del 2000.

Las ganancias o pérdidas por ventas y retiros de los mismos y las reparaciones y/o mantenimiento se incluye en los resultados del ejercicio en que ocurren.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

Los valores registrados como Activos Fijos se hallan subvaluados en relación al mercado especialmente el rubro "Terrenos".

Se recomienda aplicar la resolución 0.0.Q.1C1013 de agosto del 2.000 de la Superintendencia de Compañías, que se halla publicada en el Registro Oficial #146 del 22 de agosto del 2.000.

**c) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno Art. 20 Numeral 6., para el ejercicio 2.002.

1) Inmuebles (excepto terrenos)	5 % anual
2) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual
3) Vehículos	20% anual
4) Equipo de Cómputo y Software (a)	33% anual

(a) La Empresa aplicó para el Ejercicio 2.001 el 20%

#### **d) INVENTARIOS**

Los inventarios están valorizados al costo de adquisición o de fabricación el cual no excede al valor de mercado.

#### **e) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO**

El ingreso es reconocido, cuando los activos son vendidos, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

**NOTA 3.- CAJA****Incluye:**

Caja General		<u>11,429.14</u>	11,429.14
--------------	--	------------------	-----------

**NOTA 4.- BANCOS****Incluye:**

Bancos Locales	(a)	<u>5,216.26</u>	5,216.26
----------------	-----	-----------------	----------

**(a) Bancos Locales****Incluye:**

<u>Banco</u>	<u>Cta. Cte. N°.</u>	<u>Valor</u>
Pacifico	-	94.02
Pichincha	286339-7	<u>5,122.24</u>
		5,216.26

**NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES****Incluye:**

Detalle Cartera		75,244.96	
(-) Provisión Cuentas Incobrables		<u>-509.63</u>	74,735.33

**NOTA 6.- INVENTARIOS****Incluye:**

Parcelas en Proceso		151,003.20	
Parcelas Terminadas		<u>21,964.77</u>	172,967.97

**NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS**

<b>CUENTA</b>	<b>SALDO AL 31/12/2000</b>	<b>ADICIONES</b>	<b>DISMINUCIONES</b>	<b>PRECIACION 2000</b>	<b>SALDO AL 31/12/2001</b>
TERRENOS	1,434.11				<b>1,434.11</b>
INSTALACIONES	10,944.71				<b>10,944.71</b>
EQUIPOS C. SANTO	1,485.49				<b>1,485.49</b>
MUEBLES Y ENSERES	3,562.41				<b>3,562.41</b>
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVOS FIJOS	-4,966.97			-1,599.24	<b>-6,566.21</b>
	<b>12,459.75</b>	-	-	<b>-1,599.24</b>	<b>10,860.51</b>

**NOTA 8.- ACTIVO DIFERIDO****Incluye:**

Otros Activos Diferidos	365,356.87	
(-) Amortización Acumulada	<u>-13,356.87</u>	352,000.00

**NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR SOCIOS****Incluye:**

Sr. Freddy Dávalos P.	<u>4,315.91</u>	4,315.91
-----------------------	-----------------	----------

**NOTA 10.- OBLIGACIONES FINANCIERAS****Incluye:**

Obligaciones Bancarias (a)	<u>622,087.31</u>	622,087.31
----------------------------	-------------------	------------

**(a) Obligaciones Bancarias****Incluye:**

<u>Banco</u>	<u>Operación N°.</u>	<u>Fecha Inicio</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Monto</u>
Filanbanco	98006482	13/08/98	09/02/98	53.50%	33,760.00
Filanbanco	98001019	11/02/98	20/01/99	18.00%	69,000.00
Filanbanco	98001023	31/03/98	20/01/99	17.50%	21,500.00
Filanbanco	98001165	25/01/98	20/01/99	17.50%	68,000.00
Filanbanco	99001047	04/04/97	04/04/02	16.00%	174,948.00
Intereses					<u>254,879.31</u>
					622,087.31

**NOTA 11.- PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR****Incluye:**

Sueldos y Comisiones	210.82	
Sueldos Adicionales	<u>415.18</u>	626.00

**NOTA 12.- OBLIGACIONES IESS****Incluye:**

Aportes IESS	218.56	
Fondos de Reserva	<u>179.35</u>	397.91

**NOTA 13.- IMPUESTOS POR PAGAR****Incluye:**

Impuesto al Valor Agregado	41.76	
Retenciones en la Fuente	<u>64.79</u>	106.55

**NOTA 14.- CAPITAL SOCIAL****Incluye:**

Socios	(a)	<u>560.00</u>	560.00
--------	-----	---------------	--------

**(a) Socios**

**Incluye:**

<u>SOCIO</u>	<u>PORCENTAJE</u>	<u>CAPITAL</u>
Dávalos Proaño Freddy	75.00%	420.00
Dávalos Velez Alfredo	12.50%	70.00
Dávalos Velez Luisa	12.50%	70.00
	<hr/>	<hr/>
	100.00%	560.00

**NOTA 15.- RESULTADO DEL EJERCICIO**

**Incluye:**

Pérdida del Ejercicio / 2001	<hr/>	-884.47	-884.47
------------------------------	-------	---------	---------

**NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2001 y la fecha de elaboración de este informe (14 de Noviembre del 2002) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.