

*Soraya Perugachi*  
Auditora Independiente

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de  
DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.

He realizado una Auditoría del Estado de Situación en Dólares de los Estados Unidos de América de DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A., al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo por el año terminado a esa fecha. La preparación de dichos estados es de responsabilidad de la empresa y, la mía es la de emitir una opinión sobre los estados financieros en base a la Auditoría que practicamos.

El examen fue realizado de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el país; tales normas, requieren que el trabajo sea planificado y realizado con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. La Auditoría incluye un examen en base a pruebas de evidencias, que respaldan las cifras y las informaciones reveladas en los Estados Financieros de DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.. La Auditoría comprende también, una evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el país, de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y de las estimaciones importantes hechas por la administración de DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A., así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la Auditoria nos provee de una base razonable para mi opinión.

He verificado de acuerdo a disposiciones legales en el país, el cumplimiento de las obligaciones como agente de retención y percepción de los impuestos.

Como resultado de la auditoria por el ejercicio 2000 hemos determinado las siguientes situaciones :

1. No he podido mediante pruebas alternativas de Auditoria determinar la razonabilidad de los saldos iniciales del 2000 presentados por la administración de los estados financieros del ejercicio económico 1999, por tanto la situación inicial del periodo auditado es incierta.
2. Debido a que la fecha de mi contrato que fue posterior a la toma física al 31 de diciembre del 2000, no me fue posible observar la aplicación de este procedimiento.

En mi opinión, excepto por los ajustes que podrían surgir en lo expresado en el párrafo (1 y 2), los Estados Financieros convertidos a Dólares de Norteamérica presentan razonablemente en todos sus aspectos mas significativos la situación financiera de Diagrama Arquitectos S.A., los resultados de sus operaciones y del flujo del efectivo al 31 de diciembre del 2000 de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

*Soraya Perugachi*  
Auditora Independiente

Al 31 de marzo del 2000 los Estados Financieros básicos de DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A., fueron convertidos de sures a Dólares Americanos, acogiéndose a lo dispuesto en la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, y de acuerdo a los requerimientos de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 16 y 17.

El 9 de enero del 2000, el Gobierno del Ecuador, anunció el proceso de conversión, el cual tomó como moneda oficial del país al dólar de los Estados Unidos de América, con una relación cambiaria de veinticinco mil sures por cada dólar, el cual se utilizó para la aplicación de la Conversión de los Estados Financieros, aprobada en la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, publicada en el Suplemento del R.O. No. 34 del 13 de marzo del 2000 y la Resolución No. SB-SC-SRI-01 publicada en el R.O. No. 57 del 13 de abril del 2000, que aprobó la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el sistema de dolarización". La fecha de transición que se aplicó fue el 31 de marzo del 2000.

30 de Diciembre del 2002

Atentamente,



Auditor Independiente  
SCRNAE-400

Soraya Perugachi  
RN # 20878

DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.  
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INGRESOS Y GASTOS		
INGRESOS		
Honorarios Proyectos		
Cascada	5,497.94	
Valentino	2,335.71	
Parque Alegre	21,956.19	
Portal del Lago	897.56	
Administración La Cascada	1,937.54	
Varias Obras	13,838.80	46,463.74
Otros Ingresos		
Avalúos	20,077.71	
Alquileres	980.00	
Intereses Ganados	87.61	
Administración Obras	13,460.48	
Administración DHL	15,417.50	
R.E.I. Resultado Exposición a la Inflación	23,894.14	
Diferencial Cambiario	26.06	
Porcentaje Obras (La Virgen)	102,174.11	
Otros Ingresos	10,977.38	187,094.99
SUMAN LOS INGRESOS		233,568.73
EGRESOS		
Gastos de Personal		
Sueldos y Salarios	(10,249.68)	
Unificación Salarial	(2,362.88)	
Bonificaciones	(847.84)	
Transporte	(319.19)	
Refrigerio y Lunch	(105.00)	
Décimos	(395.93)	
Fondos de Reserva	(490.96)	
Aportes al IESS, IECE, SECAP	(1,133.20)	
Vacaciones	(7.00)	
Gastos de Representación	(7,547.01)	
Gastos de Responsabilidad	(7,964.49)	
Gastos de Residencia	(13,804.16)	
Gastos de Viaje y Movilización	(2,381.22)	
Trabajos Ocasionales	(210.00)	
Viaticos y Movilizaciones	(1,009.40)	
Honorarios Profesionales	(56,978.45)	
Gastos Directivos	(150.03)	
Honorarios Avalúos	(3,800.83)	
Otros Glos. de Personal	(2,764.60)	
Limpieza de Oficina	(26.20)	
Honorarios Trabajos Arquitectos	(2,034.21)	
Administración Cascada	(571.32)	(115,263.70)
Gastos Administrativos		
Papelera y Utiles de Oficina	(875.87)	
Energía	(226.33)	
Gastos de Comunicación y Correo	(2,521.95)	
Impots. Municipales y Fiscales	(801.83)	
Alicuotas de Edificio	(151.59)	
Fotocopias	(196.26)	
Movilizaciones	(188.08)	
Suscripciones	(185.34)	
Mantenimiento y Reparaciones	(1,308.58)	
Gastos Legales	(1,183.51)	
Utiles de Aseo y Cafeteria	(93.58)	
Afiliaciones y Contribuciones	(46.08)	
Costos de Obras	(61,120.17)	
Seguros	(475.55)	
Depreciación de Equipo de Oficina	(306.62)	
Depreciación de Muebles y Enseres	(1,147.19)	
Depreciación de Equipo de Computación	(2,157.28)	
Depreciación de Vehículos	(5,946.39)	
Depreciación de Edificios	(10,485.51)	(89,417.81)
Costos Financieros		
Gastos Bancarios	(862.66)	
Intereses Bancarios	(25,471.74)	
Diferencial Cambiario	(18,851.37)	
Consumo Tarjetas de Crédito	(103.17)	
Intereses y Multas	(1,365.50)	
Costos 0.8% I.C.C.	(704.85)	(47,369.29)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(18,472.07)

Arq. Roberto Gabelia  
GERENTE GENERAL

Sr. Roberto Chiriboga  
PRESIDENTE

Wilson Gustavo Moyano  
CONTADOR

DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

ACTIVOS		
<b>CORRIENTES</b>		
<b>Circulante</b>		
Caja Chica	16.00	
Banco Solidario Dólares	2,880.17	
Banco Solidario Sucre	36.38	
Banco Amazonas Sucre	542.79	
Banco Amazonas Dólares	85.25	3,560.69
<b>EXIGIBLE</b>		
<b>Inversiones</b>		
Inversiones ATIS	143,311.38	
Inversiones Bco. Solidario	1,757.18	145,068.56
<b>Clientes</b>		
Enlacein	520.40	
Banco Solidario	224.14	
Banco Amazonas	48.32	
Banco del Pacifico	5,040.00	
Virgen de Calderon (Arq. Maldonado)	7,197.22	
Gerencia Proyecto Parque Valentino	580.00	
Virgen de Calderon (Ing. Izuneta)	1,239.02	
Atico S.A.	760.02	
Proyecto Cascada	972.00	
Avaluos	280.00	
Vericos	3,295.18	
Valores Retenidos y Ret. Impots.	629.12	20,765.42
<b>Funcionarios y Empleados</b>		
Vicente Pinto	192.95	
Francisco Larrea	680.71	
Remigio Crespo	143.35	
Rosa Ayala	80.97	
Fernanda Buenafu	36.57	1,134.56
<b>FIJO</b>		
<b>Tangible</b>		
Muebles y Enseres	13,496.48	
Equipo de Oficina	3,603.90	
Equipo de Computación	12,681.58	
Edificios	247,026.15	
Vehiculos	34,882.28	
(-) Depreciaciones	(70,811.01)	240,879.40
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
<b>Diferidos</b>		
Diferencial Cambiario	94,256.85	
(-) Amortiz. Diferencial Cambiario	(18,851.37)	
Fondos de Garantia	848.50	76,263.98
<b>SUMAN LOS ACTIVOS</b>		<b>487,662.50</b>

DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
<b>Corte Plazo</b>		
Entidades Fiscales	1,093.62	
Link	16,569.24	
Bolívar Chiriboga	7,500.00	
Obligaciones por Pagar Empleados	496.12	
Anticipos Clientes	26,591.73	
Cascada	6,062.59	<b>58,413.30</b>
<b>Largo Plazo</b>		
Bco. Solidario Ope.1001PD-08442-1	98,363.05	
Bco. Solidario Ope.1001PD-06138-1	31,872.48	
Bco. Solidario Ope.1001PD-08324-1	141,526.09	<b>269,761.62</b>
<b>SUMAN LOS PASIVOS</b>		
		<b>328,174.92</b>
PATRIMONIO		
<b>Capital</b>		
Capital Suscrito y Pagado	800.00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	8,061.50	
Reserva de Capital	169,098.15	<b>177,959.65</b>
<b>Resultados</b>		
Resultado del Ejercicio	(18,472.07)	(18,472.07)
<b>SUMAN EL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
		<b>487,662.50</b>

Arq Roberto Gabela  
GERENTE GENERAL

Sr. Roberto Chiriboga  
PRESIDENTE

Wilson Gustavo Moyano  
CONTADOR

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

**DIAGRAMA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
**Expresado den Dólares Americanos**

	NOTAS	SALDO AL 31-Dec-00
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
CAJA BANCOS	(NOTA 3)	3.560,59
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	(NOTA 4)	20.785,42
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS		<u>1.134,55</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>25.480,56</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>		
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 5)	311.690,41
DEPRECIAACION ACUMULADA	(NOTA 5)	<u>(70.811,01)</u>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>		<b>240.879,40</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
DIFERENCIAL CAMBIARIO	(NOTA 6)	94.256,85
AMORTIZACION DIFERENCIAL CAMBIARIO	(NOTA 7)	<u>(18.851,37)</u>
FONDOS DE GARANTIA	(NOTA 8)	848,50
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	(NOTA 9)	<u>145.068,56</u>
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>221.322,54</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>487.682,50</b>
<b>PASIVO</b>		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	(NOTA 10)	1.093,62
CUENTAS POR PAGAR OBRAS	(NOTA 11)	6.062,59
OBLIGACIONES FINANCIERAS P/C	(NOTA 12)	34.112,97
OBLIGACIONES FINANCIERAS L/P	(NOTA 12)	235.648,65
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 13)	<u>51.257,09</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>328.174,92</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	(NOTA 14)	800,00
APORTE FUTURA CAPITALIZACION		<u>8.061,50</u>
RESERVA DE CAPITAL	(NOTA 15)	150.626,08
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR	(NOTA 15)	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 15)	<u>0,00</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>159.487,58</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>487.662,50</b>

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

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

**DIAGRAMA S.A.**  
**BALANCE DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	NOTAS	SALDO AL 31-Dec-2000
<b>INGRESOS</b>	(NOTA 16)	
HONORARIOS PROYECTOS		46.463,74
OTROS HONORARIOS		151.129,80
OTROS INGRESOS		12.071,05
R.E.I.		23.894,14
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>233.558,73</b>
<b>GASTOS</b>		
GASTOS PERSONAL	(NOTA 17)	115.253,70
GASTOS OFICINA	(NOTA 18)	89.417,81
GASTOS FINANCIEROS	(NOTA 19)	47.359,29
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>252.030,80</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(18.472,07)</b>

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

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

**DIAGRAMA S.A.**  
**BALANCE DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2000**

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS CAPITAL	RESULTADO AÑOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	RESERVA REVALORIZ. PATRIMONIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 1999							
Aumento del Capital Social en el ejercicio 2000	200,00	8.661,50	0,00	(11.561,81)		55.744,36	<b>53.044,05</b>
Incremento y decrementos en el ejercicio 2000	600,00		(600,00)	184.161,10	(3.501,14)	(55.744,36)	<b>600,00</b>
<b>Absorción de perdidas de años anteriores</b>	<b>(1)</b>			<b>(15.062,95)</b>	<b>15.062,95</b>		<b>-</b>
Absorción de perdida del ejercicio 2000	(1)			(18.472,07)	18.472,07		-
<b>AL PATRIMONIO</b>	<b>800,00</b>	<b>8.061,50</b>	<b>150.626,08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159.487,58</b>

(1) Absorción de la perdida de conformidad con lo estipulado en la Resolución N.o 01.Q.ICI017 de la Superintendencia de Compañías del 19 de diciembre del 2001

*Soraya Perugachi*  
Auditora Independiente

**DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.**  
**ESTADO DEL FLUJO DEL EFECTIVO**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2000**  
**Expresado en dolares Americanos**

**Actividades Operacionales**

Perdida del Ejercicio	(18.472,07)
Depreciaciones y Amortizaciones	38.894,36
Resultado por Exposición a la Inflación	(23.894,14)
	(3.471,85)

**CAMBIOS EN ACTIVIDADES OPERACIONALES**

Aumento en Inversiones Temporales	(2.403,80)
Aumento en cuentas y documentos por Cobrar	(14.134,11)
Aumento en cuentas de Funcionarios y Empleados	(1.048,01)
Aumento en el Diferencial Cambiario	(94.256,85)
Aumento en Impuestos Anticipados	(629,12)
Aumento en Cuentas por Pagar proveedores	1.295,63
Aumento por Cuentas de Impuestos por Pagar	873,41
Aumento en Anticipo a Clientes	26.591,73
Aumento en Cuentas y Documentos por Pagar	24.169,24
Aumento en Provisiones Patronales	405,50
	(59.136,38)

Fondos Utilizados en Actividades de Operacion	(62.608,23)
---	-------------

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Aumento en Prestamos Bancarios	70.390,30
Total Fondos Provistos en actividades de Financiamiento	70.390,30

Actividades de Inversion	
Aumento en Activos Fijos	(4.388,82)
Total Recursos Utizados en Actividades de Inversion	(4.388,82)

TOTAL FONDOS PROVISTOS AL 31 de diciembre del 2000	3.393,25
--	----------

Saldo Caja Bancos al 31/12/99	167,34
Saldo Caja Bancos al 31/12/00	3.560,59
Aumento expresado en Caja Bancos	3.393,25

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

## DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2000.

### NOTA 1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La compañía se constituyó en la República del Ecuador el 16 de Mayo de 1997, mediante Escritura Pública otorgada por la Notaría Primera del Cantón Quito. Aumentó su capital y reformó los estatutos el 23 de Marzo del 2000.

Posteriormente mediante escritura pública celebrada el 29 de Septiembre del 2000, la Compañía DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A. amplió el objeto social y procedió a reformar sus estatutos.

DIAGRAMA está domiciliada en la Provincia de Pichincha, cantón Quito, Parroquia Benalcázar.

Objeto Social:

- a) La realización por cuenta propia y ajena de actividades industriales y comerciales necesarias para la importación, exportación, distribución, comercialización, prestación de servicios, mantenimiento y venta de insumos, equipos, accesorios, herramientas, maquinaria, material y demás implementos relacionados con productos de consumo masivo, especialmente vinculados con el sector inmobiliario.
- b) La compraventa de inmuebles y bienes de capital, arriendo, subarriendo y administración de los mismos.
- c) Diseño, promoción y elaboración de toda clase de bienes muebles.
- d) La importación, exportación y comercialización de material de construcción.
- e) Diseño, promoción y construcción de toda clase de bienes inmuebles, urbanizaciones, complejos turísticos y hoteleros.
- f) Gerencia, asesoría, fiscalización, elaboración, ejecución y administración de toda clase de proyectos, complejos turísticos y hoteleros.
- g) Realización de peritajes, avalúos y valorizaciones de bienes muebles, inmuebles, agrícolas, maquinarias, equipos y vehículos.
- h) La empresa podrá formar parte como socio o accionista de compañías constituidas o por constituirse en el Ecuador o en el exterior.

Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos u operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas y acuerdos necesarios para el cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de las prohibiciones ocasionadas en otras leyes.

La empresa no podrá realizar actividades relacionadas con el mercado de valores o con el Leasing.

*Soraya Perugachi*  
Auditora Independiente

## NOTA 2. POLITICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES

### a) ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se resumen las políticas y prácticas más significativas utilizadas en la preparación de los estados financieros de DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A., conforme a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

#### a.1) Bases de Presentación

Hasta el 31 de Diciembre de 1999, los Estados Financieros fueron preparados en sures ecuatorianos, sobre bases del costo histórico, complementado por ajustes de corrección monetaria a las partidas no monetarias.

Los Estados Financieros fueron presentados en sures ecuatorianos, moneda de curso legal del Ecuador hasta el 31 de Marzo del 2000. A partir del 1 de Abril de acuerdo a la disposición Transitoria Séptima de la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador establece que las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, efectuarán la conversión de las cifras contables de sures a dólares de los Estados Unidos de América.

En virtud de lo dispuesto en la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, esto es, obligatoriedad de mantener los registros contables en dólares de los Estados Unidos de América a partir del mes de Abril del año 2000.

#### a.2) Conversión de los Estados Financieros

De acuerdo al procedimiento establecido en la NEC 17, publicada en el Registro Oficial No. 57 Art.3, del 13 de Abril del 2000, los saldos de las partidas no monetarias al 31 de Marzo del 2000, expresadas en sures, fueron ajustados por el porcentaje de inflación correspondiente al período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Marzo del 2000.

Adicionalmente, las partidas no monetarias fueron ajustadas por el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de Diciembre de 1991, o fecha de origen en caso de ser posterior, y la fecha de transición.

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

Los saldos de los estados financieros a la fecha de transición y ajustados según índices, se dividieron para S/. 25.000, para obtener los estados financieros convertidos a dólares, los cuales sirvieron como base para iniciar la contabilidad en dólares. Como resultado de la aplicación de la NEC 17, contablemente surgen las cuentas: Reexpresión Monetaria y Resultado por Exposición a la Inflación.

A continuación se resumen las tasas de ajuste empleadas en el proceso para la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América:

TABLA DE CORRECCION DE BRECHA ENTRE EL  
31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y LA FECHA DE TRANSICION  
(Coeficiente de ajuste por inflación al 31 de Marzo del 2000)

<b>MES</b>	<b>AÑO</b>	<b>COEFICIENTE DE AJUSTE</b>
Noviembre	1999	
Diciembre	1999	0,328118
Enero	2000	0,257967
Febrero	2000	0,100292
Marzo	2000	

TABLA DE CORRECCIÓN DE BRECHA  
HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(Indices de Brecha entre la Devaluación y la Inflación)

<b>AÑO</b>	<b>FACTOR</b>
Diciembre/1991	0,26885
Diciembre/1992	0,40358
Diciembre/1993	0,66681
Diciembre/1994	0,85672
Diciembre/1995	0,77146
Diciembre/1996	0,80657
Diciembre/1997	0,94641
Diciembre/1998	0,86282
Diciembre/1999	-----

TABLA DE CORRECCIÓN DE BRECHA AL 31 DE MARZO DEL 2000  
DICIEMBRE 1999 - MARZO 2000

<b>MES</b>	<b>AÑO</b>	<b>FACTOR</b>
Diciembre	1999	-0,0359654
Enero	2000	-0,2050669
Febrero	2000	-0,0911507
Marzo	2000	-----

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

a.3) Período de Presentación

Los Estados Financieros básicos deben presentarse anualmente con la información comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de cada año y los interinos en forma mensual.

b) ACTIVOS

b.1) Fondos Efectivos

Las cuentas corrientes bancarias y fondos fijos están debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

b.2) Cuentas y Documentos por Cobrar

Las cuentas por cobrar se hallan debidamente segregadas en función de su origen, en cuentas y documentos.

b.3) Activos Fijos

La empresa a partir de su constitución en el mes de Mayo de 1997, registra sus activos fijos al Costo.

El 31 de Diciembre de 1991 mediante Decreto Ejecutivo 2159 R.O Nº 843 se emite el reglamento sobre la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros que tiene vigencia hasta el 31 de Diciembre de 1999, estos activos reexpresados se ajustarán aplicando los esquemas de dolarización al 31 de Marzo del 2000, según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, R.O Nº 57 del 13 de Abril del 2000.

b.4) Depreciaciones

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos fijos que fluctúan entre diez y veinte años.

Los porcentajes anuales de depreciación aplicados por la empresa en el año 2000 son los siguientes:

Oficina	5%
Vehículos	20%
Muebles de Oficina	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipo de Computación	20%

*Soraya Perugachi*  
Auditora Independiente

b.5) Provisión Cuentas de Dudosos Cobros

En el ejercicio 2000, la empresa no realizó la provisión correspondiente para cuentas de dudosos cobros, puesto que considera que el giro del negocio no amerita la provisión.

b.6) Gastos Operacionales

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a resultados del año. Los costos de renovaciones y mejoras de importancia, se consideran como adiciones de activos fijos.

c) PASIVOS

Los pasivos están registrados, en las respectivas cuentas a corto y largo plazo de acuerdo a su naturaleza, tal cual se explica en las notas referentes a las obligaciones de la empresa.

d) RESULTADOS

d.1) Todos los ingresos y gastos son reconocidos y registrados cuando se efectúan las transacciones correspondientes.

d.2) Las operaciones de otros ingresos y gastos son de carácter no recurrente, han sido reconocidas y registradas en el período 2000 y están separadas de las operaciones normales.

d.3) El resultado de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17, se registró en una cuenta de pérdidas y ganancias denominada "Resultado por Exposición a la Inflación" por US\$ 23.894,14 valor considerado como ingreso en el ejercicio económico 2000.

d.4) Seguridad Social

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la empresa ha efectuado aportaciones al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, como lo establece el Código de Trabajo.

En adición, dichas disposiciones han establecido que los trabajadores tendrán derecho a la jubilación patronal, sin perjuicio de las que les corresponde según la Ley del Seguro Social Obligatorio.

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

d.5) **Jubilación Patronal**

De acuerdo, con lo previsto en el Art. 221 del Código de Trabajo vigente, los trabajadores tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo ininterrumpido. De acuerdo al R. O. N° 379 de Agosto de 1998, el cálculo actuarial de las provisiones para pensiones jubilares, se los realizará siempre y cuando el personal haya cumplido por lo menos 10 años consecutivos de trabajo en la misma empresa.

Al 31 de Diciembre del 2000, la empresa no ha provisionado ningún valor por este concepto, debido a que sus empleados no cumplen 10 años de servicio, dando así cumplimiento a disposiciones emitidas al respecto.

e) **PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

e.1) El patrimonio invertido por los accionistas en la empresa esta registrado en cuanto a su valor y movimiento al 31 de Diciembre del 2000.

e2) El efecto de los ajustes de las partidas no monetarias y el patrimonio producto de la aplicación del índice de inflación, entre el 1 de Enero del 2000 y la fecha de transición, y el índice de corrección de brechas al 31 de Diciembre de 1999 fueron registrados en las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, las cuales integran el grupo de la cuenta patrimonial Capital Adicional.

f) **PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL**

De conformidad con disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes del cálculo impuesto a la renta.

g) **IMPUESTO A LA RENTA DEL 2000**

La Ley 99-24 para la Reforma de las Finanzas Públicas publicada en el Suplemento del R.O. No. 181 del 30 de Abril de 1999 y reformado por el artículo 6 de la Ley 99-41 R.O. No. 321-S del 18 de Noviembre de 1999, el cual estableció el Impuesto a la Renta, obligando a tributar a las Sociedades una tasa del 25% sobre las utilidades después de la participación trabajadores, generadas en el período Enero a Diciembre del 2000.

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

### NOTA 3. CAJA BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2000, los saldos que conforman este rubro son:

Caja		16,00
Bancos	(1)	<u>3.544,59</u>
Total US\$		<u>3.560,59</u>

(1) Desglosado de la siguiente manera:

<u>Institución Bancaria</u>	<u>Cuenta No.</u>	<u>Saldo Al</u> <u>31-Dic-2000</u>
Banco Amazonas	0312272-9	542,79
Banco Solidario	10015000533	36,38
Banco Amazonas	0991119-3	85,25
Banco Solidario	10016000146	<u>2.880,17</u>
Total US\$		<u>3.544,59</u>

### NOTA 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2000 esta compuesto de la siguiente forma:

<u>Descripción</u>		<u>Saldo Al</u> <u>31-Dic-2000</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	(1)	14,829.10
Otras cuentas por cobrar		760.02
Anticipo Avalúos		1,252.00
Varios	(2)	3,924.30
Total US\$		<u>20,765.42</u>

- (1) En esta cuenta se incluye el FIDEICOMISO PACIFICO-001-BCE-ENLACEFONDOS-IP por US\$ 5.040,00 que corresponde a la inspección de 72 bienes, y planillas de Mano de Obra del Fideicomiso Virgen de Calderón Arq. Maldonado por US\$ 7.197,22.
- (2) Corresponde a valores entregados para avalúos y obras civiles como anticipo a ser liquidados y valores por Impuestos anticipados por retenciones en la fuente.

### NOTA 5. ACTIVO FIJO

El detalle de la cuenta incluye los ajustes por conversión al 31 de Marzo del 2000, según procedimiento establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 17, publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de Abril del 2000:

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

	<u>COSTO</u>	<u>AJUSTE Y RECLASIFICACION</u>	<u>NEC 17</u>	<u>TOTAL S/.</u>	<u>TOTAL USS</u>	<u>MOVIMIENTOS</u>	<u>TOTAL 31-Dic-2000</u>
Muebles y Enseres	60,319,411	74,625,747	202,467,042	337,412,200	13,496.49	-	13,496.49
Equipos de Oficina	1,530,550	34,799,728	53,767,249	90,097,527	3,603.90	-	3,603.90
Equipo de Computación	103,858,227	23,660,753	189,520,892	317,039,872	12,681.59	-	12,681.59
Biblioteca	177	(177)	-	-	-	-	-
Edificios	2,293,469,931	150,580,943	3,731,602,889	6,175,653,763	247,026.15	-	247,026.15
Vehículos		357,023,205	515,033,879	872,057,084	34,882.28	-	34,882.28
<b>SUBTOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>2,459,355,119</b>	<b>640,513,376</b>	<b>4,692,391,951</b>	<b>7,792,260,446</b>	<b>311,690.42</b>	-	<b>311,690.42</b>
DEPRECIACIONES	(251,469,718)	(282,763,801)	(794,027,008)	(1,328,260,527)	(53,130.42)	(17,680.59)	(70,811.01)
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>							<b>240,879.41</b>

La Depreciación cargada a resultados en el presente ejercicio asciende a US\$ 20.042,99

#### **NOTA 6. DIFERENCIAL CAMBIARIO**

Al 31 de Diciembre del 2000 esta cuenta registra un saldo por US\$94.256,85 que corresponde a la diferencia en cambio a la cotización de S/. 25.000 de actualización de pasivos en Moneda extranjera que la empresa mantiene con diferentes instituciones bancarias, el cual que podrá ser Activada en un periodo de cinco años a partir del siguiente periodo económico de conformidad con el Registro Oficial No. 310 del 3 de Noviembre de 1999.

#### **NOTA 7. AMORTIZACIÓN DIFERENCIAL CAMBIARIO**

Esta cuenta al 31 de Diciembre del 2000 contabiliza el valor de US\$18.851,37 que corresponde a la amortización del 20% de acuerdo a lo que señala la Ley.

#### **NOTA 8. FONDOS DE GARANTIA**

Al 31 de Diciembre del 2000 registra el saldo de US\$ 848,50, el mismo que no fue posible determinar, por cuanto se arrastra de años anteriores y no se conoce su procedencia.

#### **NOTA 9. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

Compuesto por los siguientes rubros:

<u>Cuenta</u>		<u>Saldo Al 31-Dic-2000</u>
Inversiones Atis	(1)	143.311,38
Inversiones Banco Solidario		1.757,18
<b>Total US\$</b>		<b>145.068,56</b>

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

- (1) Corresponde a 50 acciones adquiridas a la compañía denominada ATIS Ingeniería Inmobiliaria S.A..

#### NOTA 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2000, está conformado por:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo Al 31-Dic-2000</u>
Aportes IESS	147,54
12% I.V.A.	686,50
Retenciones en la Fuente	<u>259,58</u>
<b>Total US\$</b>	<b><u>1.093,62</u></b>

#### NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR OBRAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2000 es de US\$ 6.062,59 que corresponde a un anticipo entregado por Fideicomiso Cascada.

#### NOTA 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Entidad</u>	<u>Operación</u>	<u>Monto</u>	<u>Concesión</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Plazo (Días)</u>	<u>Interés</u>	<u>Saldo Al 31-Dic-2000</u>	<u>P/C</u>	<u>L/P</u>
Banco Solidario	1001 PD-06138-1	170.000,00	04-Sep-98	10-Jun-03	3.240	15%	11.346,64	20.525,84	
Banco Solidario	1001 PD-08324-1	141.526,09	09-Nov-99	03-Oct-06	2.520	15%	17.469,01	124.057,08	
Banco Solidario	1001 PD-08442-1	<u>97.360,37</u>	09-Mar-00	15-Ene-10	3.600	15%	<u>5.297,32</u>	<u>91.065,73</u>	
<b>Total US\$</b>		<b><u>948.374,68</u></b>					<b><u>34.112,97</u></b>	<b><u>235.648,65</u></b>	

#### NOTA 13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta esta conformado por:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo Al 31-Dic-2000</u>
Préstamo Bolívar Chiriboga	7.600,00
15% Trabajadores	496,12
Cuenta por Pagar Link	16.569,24
Honorarios Anticipados	(1)
<b>Total US\$</b>	<b><u>26.591,73</u></b>
	<b><u>51.257,09</u></b>

- (1) Comprende valores recibidos como avances de obra, los mismos que posteriormente se liquidan.

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

#### NOTA 14. CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2000 el capital suscrito y pagado de DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A., es de US\$ 800,00 (Ochocientos dólares de Estados Unidos de América), dividido en 800 acciones nominativas y ordinarias por el valor de US\$ 1,00 cada una, desglosado de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
Roberto Chiriboga	304	1,00	304,00	38
Roberto Gabela	192	1,00	192,00	24
Luis Villacreses	<u>304</u>	1,00	<u>304,00</u>	<u>38</u>
<b>Total US\$</b>	<b>800</b>		<b>800,00</b>	<b>100</b>

La empresa efectuó un aumento del Capital y Reforma de Estatutos, mediante Escritura en la Notaría Trigésima Sexta del Cantón Quito, de la Dra. Ximena Borja de Navas el 23 de Marzo del 2000, el aumento esta expresado en dólares Americanos de USD200 a USD 800, quedando la conformación del Capital de acuerdo a lo explicado en el cuadro anexo.

#### NOTA 15. RESERVA DE CAPITAL

Los movimientos efectuados en el presente ejercicio incluyendo los ajustes por conversión de acuerdo a la NEC 17, se resume así:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo Al</u>
	<u>31-Dic-2000</u>
Reexpresión Monetaria	156.583,30
Reserva Revalorización Patrimonio	27.577,80
Perdidas Acumuladas	(15.062,95)
<b>Perdidas del presente Ejercicio</b>	<b>(18.472,07)</b>
<b>Total US\$</b>	<b>150.626,08</b>

De acuerdo a lo establecido en la NEC 17 referente a la cuenta Reexpresión Monetaria, se registró el efecto de aplicar la corrección monetaria a los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio desde el 31 de diciembre de 1991 hasta el 31 de diciembre de 1999, es decir los ajuste por Brecha N° 1.

La absorción de la perdida de ejercicios anteriores y del presente ejercicio estuvo basada de conformidad con la Resolución No.01.Q.ICI017, emitido por la Superintendencia de Compañías del 19 de Diciembre del 2001, esta decisión deberá ser ratificada por la junta de socios de Diagrama S.A.

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

## NOTA 16. INGRESOS

Al 31 de Diciembre del 2000 los ingresos consolidados de la empresa se encuentran agrupados de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>		<u>Saldo Al</u> <u>31-Dic-2000</u>
Honorarios Proyectos		46.463,74
Otros Honorarios	(1)	151.129,80
Otros Ingresos		12.071,05
R.E.I.		<u>23.894,14</u>
<b>Total US\$</b>		<b><u>233.558,73</u></b>

(1) Compuesto de la siguiente manera:

<u>Cuenta</u>	<u>Valor</u>
Ingresos Avalúos	20.077,71
Honorarios Obras	13.460,48
Honorarios Dhl	15.417,50
Ingresos Virgen Arq. Maldonado	83.795,57
Ingresos Virgen Ing. Izurieta	<u>18.378,54</u>
<b>Total US\$</b>	<b><u>151.129,80</u></b>

## NOTA 17. GASTOS PERSONAL

El saldo consolidado de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2000 se detalla de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>		<u>Saldo Al</u> <u>31-Dic-2000</u>
Honorarios Profesionales	(1)	56.978,45
Gastos de Residencia		13.804,16
Sueldos		10.249,68
Gastos de Responsabilidad		7.964,49
Gastos de Representación		7.647,01
Honorarios Avalúos		3.800,93
Gastos de Movilización		2.381,22
Unificación Salarial		2.362,88
Honorarios Trabajos Arquitectos		2.034,45
Varios	(2)	<u>8.030,43</u>
<b>Total US\$</b>		<b><u>115.253,70</u></b>

*Soraya Perugachi*  
*Auditora Independiente*

- (1) Comprende valores por la asesoría, fiscalización y avalúos realizados para la empresa.
- (2) Incluye valores contabilizados por Aportes al IESS por US\$ 1.133,20, Honorarios Freekindom US\$ 1.508,68 y Honorarios Trabajos Arquitectos US\$ 1.734,45.

#### NOTA 18. GASTOS OFICINA

Los valores consolidados registrados en la cuenta son los siguientes:

<u>Descripción</u>		<u>Saldo Al</u>
		<u>31-Dic-2000</u>
Gasto Obras	(1)	61.120,17
Gasto Depreciación		20.042,99
Gastos Telefax		1.460,63
Gasto Trámites Legales		1.183,51
Mantenimiento y Reparación		979,18
Utiles de Oficina		875,87
Gastos Impuestos		801,93
Celulares		621,99
Varios		<u>2.331,54</u>
<b>Total US\$</b>		<b><u>89.417,81</u></b>

- (1) Este saldo incluye el valor de US\$ 35.703,00 que corresponde a gastos del Fideicomiso Virgen de Calderón - Arq. Antonio Maldonado.

#### NOTA 19. GASTOS FINANCIEROS

Los saldos consolidados que integran esta cuenta son:

<u>Descripción</u>		<u>Saldo Al</u>
		<u>31-Dic-2000</u>
Amortización Diferencial Cambiario	(1)	18.851,37
Intereses Bancarios	(2)	25.471,74
Intereses y Multas Varias		1.365,50
Cargos Bancarios		862,66
Gastos 8% ICC		704,85
Gastos Tarjeta de Crédito		<u>103,17</u>
<b>Total US\$</b>		<b><u>47.359,29</u></b>

*Soraya Perugachi*  
Auditora Independiente

- (1) Corresponde a la amortización del saldo de diferencia de cambio generado e el año 1999, según R.O. 310 del 3 de Noviembre de 1999.
- (2) Valores generados por obligaciones contraídas con instituciones bancarias.

**NOTA 20. SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La empresa no ha sido fiscalizada por la Administración Tributaria desde su constitución. No hemos evidenciado la revisión fiscal de periodos anteriores ni su contenido en cuanto a cálculos y pagos efectuados.

**NOTA 21. CONTINGENTES**

A la fecha de este informe no conocemos de ninguna situación que pudiera afectar a la situación financiera de Diagrama Arquitectos S.A.