



Ibarra 09 de Enero del 2002

85.537

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas
de INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.

1. Hemos examinado el Balance General adjunto de INMOBILIARIA CHIVIQUI SA. al 31 de Diciembre del año 2001 y los correspondientes estados de: Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo, que le son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos basados en nuestra auditoría.
2. Realizamos nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes de revelación. La auditoría incluye, el examen basándose en pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas realizadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía al 31 de Diciembre del año 2001 y



Chacón & De la Portilla Cia. Ltda.

los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones emitidas en la República del Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por parte de INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A. al 31 de Diciembre del año 2001, requerida por disposiciones legales, se emite por separado.

Dr. Rodolfo Chacón Bastidas
GERENTE GENERAL- SOCIO
C.P.A. No. 22.545

Dra. María De la Portilla V. MBA
PRESIDENTE EJECUTIVA-SOCIA
C.P.A. No. 27.380

Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE-355

INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
(EN US DÓLARES)

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja-Bancos	(3)	10.248,80	Acreedores Moneda Nacional	(8)	63,69
Clientes	(4)	953,95	Deudas C/P con empresas Grupo	(9)	15.000,00
Inventarios	(5)	362.427,50			
Anticipo de impuestos	(6)	442,68	TOTAL PASIVO CORRIENTE		15.063,69
Fisco IVA deudor	(7)	978,42			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		375.051,35	TOTAL PASIVO		15.063,69
			PATRIMONIO	(10)	
			Capital Social		510.700,00
			Reserva de Capital		1.841,17
			Resultados años anteriores		-130.695,30
			Resultado del Ejercicio		-21.858,21
			TOTAL PATRIMONIO		359.987,66
TOTAL ACTIVOS		<u><u>375.051,35</u></u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>375.051,35</u></u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

José Rafael Espinosa Pérez.
Gerente General

Edison Ayala V.
Contador
Matr. No. 22106

INMOBILIARIA CHIVQUI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
(EN US DÓLARES)

INGRESOS POR VENTAS		2.700,00
(-) COSTOS DE VENTAS		-5.399,99
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		<u>-2.699,99</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES		-19.294,42
Servicios Profesionales	13.833,09	
Materiales de oficina y medicina	6,56	
Impuestos y Contribuciones	3.951,01	
Gastos de Diversos	1.443,76	
Donaciones	60,00	
UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA		<u>-21.994,41</u>
OTROS INGRESOS		
Intereses ganados		146,48
OTROS GASTOS		
Servicios Bancarios		-10,28
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO		<u><u>-21.858,21</u></u>

Las Notas que se adjunta son parte integrante de los Estados Financieros

José Rafael Espinosa Pérez.
Gerente General

Edison Ayala V.
Contador
Matr. No. 22106

INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
(EN US DÓLARES)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Recibido de clientes	8.500,36
Pagado a proveedores	-27.335,84
Intereses recibidos	146,48
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-18.689,00
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Prestaos Accionistas	15.000,00
Efectivo neto provisto por actividades de operación	15.000,00
Disminución neta de efectivo en el período	<u>-3.689,00</u>
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	13.937,80
Saldo del Efectivo al 31.12.2001	<u>10.248,80</u>

José Rafael Espinosa Pérez.
Gerente General

INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
(EN US DÓLARES)

Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-21.858,21
Cambios en Activos y pasivos relacionados con operaciones:	
Variación de Cuentas por Cobrar	400,37
Variación de Inventarios	5.399,99
Variación Cuentas e Impuestos por Pagar	-2.631,15
Efectivo neto utilizado en Actividades Operac.	<u>-18.689,00</u>

Edison Ayala V.
Contador
Matr. No. 22106

INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
(EN US DÓLARES)

	Capital Pagado	Reserva de Capital	Anticipo Futuro Aumento Capital	Resultados Acumulados	Resultados Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo Inicial	27.640,00	347.674,08	75,87	4.488,61	-130.695,37	249.183,19
Transferencia a Resultados				-130.695,37	130.695,37	-
Aumento de Capital:						
Por cuentas patrimoniales	350.397,32	-345.832,91	-75,87	-4.488,54		0,00
Por compensación de créditos largo plazo	109.862,68					109.862,68
Por compensación de créditos corto plazo	22.800,00					22.800,00
Resultado del ejercicio					-21.858,21	-21.858,21
SALDOS FINALES AL 31.12.2001 USD	510.700,00	1.841,17	-	-130.695,30	-21.858,21	359.987,66

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

José Rafael Espinosa Pérez.
Gerente General

Edison Ayala V.
Contador
Matr. No. 22106

**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A. constituida el 21 de Febrero de 1997 con un capital de USD \$ 27,640. El objeto social de la compañía es la compra, venta, arrendamiento y administración de todo tipo de bienes raíces; habiendo comenzado sus operaciones comerciales desde septiembre de 1997 con la inscripción en el Registro Mercantil.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y /O PRÁCTICAS 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 acumulación, conforme principios contables de general aceptación y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a) Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Valuación de Inventario

El valor de la cuenta inventarios, compuesta de varios terrenos, se presenta considerando los avalúos realizados por peritos, para todos los predios que conforman el inventario de la compañía; de lo que se ha procedido a realizar las respectivas provisiones para regular paulatinamente el valor en libros que es superior al del avalúo.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2001 se presenta así:

	USD.
Banco del Pichincha cta. cte. 917077-0	10.248,80
TOTAL	10.248,80

4. **CLIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2001 se presentan así:

	USD.	
Anticipo Badillo Manuel	250,00	
Clientes en moneda nacional	123,12	
Deudores en M.N. C.S.A.	550,83	
Deudores en M.N. Valencia Germánico	30,00	
TOTAL		953,95

5. **INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre de 2001 su saldo se presenta así:

	USD	
Terreno Calderón	385.809,28	
- Prov. Existe Terreno Calderón	(28.177,28)	
Terreno La Cresta o Delicia	24.947,75	
- Prov. Existe Terreno La Cresta o Delicia	(20.152,25)	
TOTAL		362.427,50

El valor de los terrenos adquiridos en 1999, ubicados en La Cresta o La Delicia; mantienen una prohibición de enajenación, salvo autorización expresa de Cementos Selva Alegre, de acuerdo al protocolo notariado el 7 de diciembre de 1999.

6. **ANTICIPO DE IMPUESTOS**

Al 31 de diciembre de 2001 su saldo se presenta así:

	USD	
Anticipo de Impuestos	442,68	
TOTAL		442,68

7. **FISCO DEUDOR POR I. V. A.**

Al 31 de diciembre de 2001 su saldo se presenta así:

	USD.	
Fisco Deudor por IVA	442,68	
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO		442,68

8. ACREEDORES MONEDA NACIONAL

Al 31 de diciembre de 2001 su saldo se presenta así:

	USD.
Impuestos	0,07
Fianzas recibidas a C/P	63,62
TOTAL	63,69

9. DEUDAS CORTO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO

Al 31 de diciembre de 2001 su saldo se presenta así:

	USD.
Cementos Selva Alegre	15.000,00
TOTAL	15.000,00

10. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2001 su saldo se presenta así:

	S/.m.	%
a) Capital Social		
Cementos Selva Alegre S.A.	510.700,00	100,00
b) Reserva de Capital	1.841,17	
c) Resultado de años anteriores	(130.695,30)	
d) Resultados del ejercicio	(21.858,21)	
TOTAL PATRIMONIO	359.987,66	

a). Capital Social

Esta constituido por 5.107 acciones ordinarias y nominativas suscritas y pagadas en su totalidad, a un valor nominal de USD\$ 100,00 (Cien dólares cada una).

d). Resultados del ejercicio

La Compañía en el año 2001 tuvo pérdidas por un valor de US\$ 21,858.21.