FLOR CHANGO BAUTISTA
AUDITORA – C.P.A

Avda. 12 de Octubre 959 y Roca, Ed. Mariana de Jesús, Of. 302

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de URBISOCIAL S.A.

1. Hemos auditado el balance general de URBISOCIAL S.A., al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de URBISOCIAL S.A. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.

2. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas Normas requieren que la Auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La Auditoría incluye el examen mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La Auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de URBISOCIAL S.A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con nóminas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Economía del Ecuador.

4. Durante el año 1999 existe una devaluación substancial del sucre con respecto al US dólar. El 29 de febrero del 2000, el Congreso Nacional expidió la Ley de Transformación Económica del Ecuador, con la cual el Gobierno resuelve adoptar el modelo económico denominado "Dolarización", estableciendo el tipo de cambio en S/. 25.000 por US$ 1,00 y efectuar ciertas reformas a la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado y otros cuerpos legales relacionados.

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones por parte de URBISOCIAL S.A. al 31 de diciembre del 2000, fueron realizadas de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno.

Flor Chango Bautista
RNC No. 345

FLOR CHANGO BAUTISTA
AUDITORA – C.P.A

Avda. 12 de Octubre 959 y Roca, Ed. Mariana de Jesús, Of. 302

URISOCIAL S.A.
ESTADO DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A C T I V O		
DISPONIBLE		
Caja	50,00	
Bancos	29.195,56	
Total Disponible:		29.245,56
EXIGIBLE		
Clientes	79.958,48	
Cuentas corrientes comerciales		
Anticipos y Avances	179,00	
Depósitos en garantía	319,19	
Total Exigible:		80.456,67
FIJOS		
Muebles y Enseres	419,93	
Equipo de oficina	1.443,50	
Vehículos	28.353,48	
(-)Depreciación acumulada	(276,06)	
Constr. En curso	63.042,84	
Terrenos	66.507,18	
Total Activos Fijos:		159.490,87
ACTIVO NO CORRIENTE		
Gastos de Organización y const.	9.535,78	
otros	9.022,57	
Total		18.558,35
TOTAL DE ACTIVOS	USD.	287.751,45

P A S I V O

CORRIENTE

PROVEEDORES		
Proveedores	226.911,56	
Total proveedores:		226.911,56
CUENTAS POR PAGAR		
Cuentas por Pagar	13.037,47	
previsiones sociales	219,69	
Impuestos	2.896,88	
Otros	7.832,08	
Total Cuentas por pagar		23.986,12
		-
		-
TOTAL DE PASIVO		250.897,68

P A T R I M O N I O

CAPITAL SOCIAL		
Capital suscrito y pagado	2.000,00	
Total Capital Social		2.000,00
RESERVAS DE CAPITAL		
Reserva Legal	87,34	
Reexpresión monetaria	23.118,17	
Reserva por revalorización del patrimonio	10.524,25	
Total Reservas de Capital		33.729,76
RESULTADOS DEL EJERCICIO		
Utilidad del ejercicio	311,62	
Total Resultados del Ejercicio		311,62
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidades acumuladas	812,39	
Pérdidas acumuladas		
Total Resultados de Ejercicios anteriores		812,39
TOTAL PATRIMONIO		36.853,77
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD.	287.751,45

FLOR CHANGO BAUTISTA
AUDITORA – C.P.A

Avda. 12 de Octubre 959 y Roca, Ed. Mariana de Jesús, Of. 302

URBISOCIAL S.A.
ESTADO DE RENTAS Y GASTOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

I N G R E S O S :

Operacionales	23.646,73	
No operacionales	48.359,92	
Rendimientos financieros	9.494,21	
Otros	6.941,62	
TOTAL		88.442,48
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de Administración	25.244,76	
Gastos de gestión	400,25	
Gastos de viaje	15.285,97	
Gastos generales	1.361,54	
Impuestos, contrib. Y otros	846,40	
Gastos depreciaciones	226,37	
Amortización pérdidas diferencias de cambio	22.283,90	
Intereses	9.095,82	
Otros gastos adm.	11.848,11	
ICC	1.360,55	
Total Gastos adm.		87.953,67
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS		488,81
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA		103,87
Utilidad trab.		73,32
UTILIDAD NETA		311,62

FLOR CHANGO BAUTISTA
AUDITORA – C.P.A

Avda. 12 de Octubre 959 y Roca, Ed. Mariana de Jesús, Of. 302

URBISOCIAL
S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	OTRAS RESERVAS	RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	RESULTADOS	TOTAL
Saldos al 31 - 12-1999	2.000	0	23,02	5.333,63	0,00	963,82	8.320,47
Aportes futuras capitalizaciones							
revalorización 2000							
Utilidad o p. Acum. Ejerc. Anteriores						812,39	812,39
resutlados del año							
saldos al 31 - 12- 2000	2.000	0	87,34	10.524,25	23.118,17	311,62	36.041,38

FLOR CHANGO BAUTISTA
AUDITORA – C.P.A

Avda. 12 de Octubre 959 y Roca, Ed. Mariana de Jesús, Of. 302

URBISOCIAL S.A.			
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA			
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000			
RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**1999**	**2000**	**DIFERENCIAS**
Cambios netos en activos y pasivos			
(aumento) en cuentas por cobrar	104.360,51	79.958,48	-24.402,03
Aumento en proveedores		226.911,56	226.911,56
Disminución en impuestos por pagar	370,19	2.896,88	-2.526,69
TOTAL RECURSOS GEN. POR ACT. DE OP.	**104.730,70**	**309.766,92**	**205.036,22**
RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION			
Adiciones a propiedad, planta, equipo	533,47	1.863,43	1.329,96
PATRIMONIO			
Capital social	2.000,00	2.000,00	0,00
Reservas	23,02	87,34	64,32
Reserva por Rev. Del Pat.		10.524,25	
Aport. Acc. Y Soc. Para fut. Cap.			0,00
Reexpresión mon.		23.118,17	23.118,17
Utilidad l. O pérdida ej.	963,82	311,62	-652,20
			0,00
TOTAL PATRIMONIO	**2.986,84**	**36.041,38**	**39.028,22**

FLOR CHANGO BAUTISTA
AUDITORA – C.P.A

Avda. 12 de Octubre 959 y Roca, Ed. Mariana de Jesús, Of. 302

31 de Diciembre del 2000

1. Operaciones

URBISOCIAL S.A. fue constituida en Octubre 6 de 1997, mediante resolución No. 97.1.1.1.2407 de 29 SEP. 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 01 de octubre de 1997, su principal actividad consiste en la construcción, diseño, planificación de todo tipo de bienes inmuebles, locales comerciales, oficinas, edificaciones institucionales etc, la participación en otras compañías nacionales y extranjeras en calidad de socio o accionista, etc. En consecuencia la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y más permitidos por la ley y que se relacionen con su objeto.

Durante 1999 la economía ecuatoriana sufrió diversos acontecimientos como inestabilidad política, implantación del impuesto del 1% a la circulación de capitales, retiros masivos de los depósitos en bancos, iliquidez en el sistema financiero nacional, feriado bancario de una semana de duración aproximadamente, intervención del Estado a través de la Agencia de Garantía de Depósitos en un número representativo de instituciones del sistema financiero y congelamiento por 360 días a partir de su vencimiento, de los depósitos en bancos, Estas situaciones determinaron una devaluación anual del sucre con respecto del US dólar del 200% al 31 de diciembre de 1999, y una recesión de la economía.

El 13 de marzo del 2000 se publica en el Registro Oficial la Ley de Transformación Económica del Ecuador. Con la emisión de esta Ley, el Gobierno resuelve adoptar el modelo económico denominado "Dolarización", que consiste en retirar los sucres de circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de América, en base al tipo de cambio de S/25.000 por US$ 1,00, y efectuar ciertas reformas a la Ley de Régimen Monetaria y Banco del Estado y otros cuerpos legales relacionados.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos incluidos en dichos estados financieros, cumpliendo con disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Economía del Ecuador.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, URBISOCIAL S.A. revalorizó las cuentas no monetarias del balance general al 31 de diciembre, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1999 fue del 53%, cumpliendo con la NEC 16 denominada Corrección Monetaria Integral, que a fines del mes de marzo del año 2000 para la conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de Dolarización cuando en todo el país se debe transformar el manejo económico a dólares se complementa con la NEC 17, definiendo el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres como procedimiento previo a la conversión a dólares.

Las cuentas revalorizadas fueron las siguientes:

Activos fijos
Patrimonio, excepto reexpresión monetaria

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, con excepción de los cargos que provienen de activos consumidos (depreciaciones), que se calculan en base al valor reexpresado de tales activos.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones por aplicación del sistema de corrección monetaria y dolarización. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes:

Equipos de cómputo	20%
Muebles y enseres	10%

El gasto por depreciación del costo del activo se registra en los resultados del año. El gasto por depreciación de la corrección monetaria de los activos efectuada en el año en curso, es registrado en resultados a partir del siguiente año.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria y dolarización sobre las cuentas del patrimonio de URBISOCIAL S.A.

El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización, no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado luego de compensar el saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria, libre de impuesto a la renta.

Reexpresión Monetaria

Registra los efectos de la revalorización de activos fijos y patrimonio por efectos de dolarización.

El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización.

Así mismo para el propósito de revelación los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria deben revelarse como parte de la cuenta patrimonial denominada "capital adicional".

Además de acuerdo con el Decreto Ejecutivo 1628 publicado el 30 de diciembre de 1999, los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria, producto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria al 31 de Diciembre serán transferidos, a esa fecha a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio.

Situación Tributaria

La Compañía ha efectuado como agente de percepción y de retención en la fuente, lo dispuesto en la Ley y sus Reglamentos, en relación con el Impuesto a la Renta de la Compañía, Retención en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado, además se ha verificado contablemente dichos registros, las declaraciones y los pagos que le son de su obligación, sin que se haya evidenciado error, omisiones o inexactitudes.

Ingreso, Costo y Gastos

Los ingresos se registran en resultados conforme el método de realizado.
Los costos y gastos incurridos por URBISOCIAL S.A. se registran en resultados conforme el método del devengado.

Resultado por Exposición a la Inflación REI

Al 31 de marzo del 2000 la Compañía procedió a aplicar la resolución SB-SC-SRI-01 que en su texto formal nos habla sobre la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", y que se publicó en el R.O. # 57 del 13 de abril del 2000, además aplicó la resolución #34 publicada en el R.O. #54 del 10 de abril del 2000 y que forman parte del Balance General.

Moneda

Los estados financieros se presentan en dólares, en cumplimiento con la NEC 17. aplicada en la República del Ecuador.

3. Cuentas por Cobrar

El saldo de las cuentas al 31 de diciembre del año 2000 se detalla a continuación:

EXIGIBLE		
Clientes	79.958,48	
Cuentas corrientes comerciales		
Anticipos y Avances	179,00	
Depósitos en garantía	319,19	
Total Exigible:		80.456,67

4. Activos Fijos

El movimiento de activos fijos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2000 es como sigue:

FIJOS		
Muebles y Enseres	419,93	
Equipo de oficina	1.443,50	
Vehículos	28.353,48	
(-)Depreciación acumulada	(276,06)	
Constr. En curso	63.042,84	
Terrenos	66.507,18	
Total Activos Fijos:		159.490,87

5. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

CUENTAS POR PAGAR		
Cuentas por Pagar	13.037,47	
previsiones sociales	219,69	
Impuestos	2.896,88	
Otros	7.832,08	
Total Cuentas por pagar		23.986,12

FLOR CHANGO BAUTISTA
AUDITORA – C.P.A

Avda. 12 de Octubre 959 y Roca, Ed. Mariana de Jesús, Of. 302

Impuesto a la Renta

En Diciembre de 1998, el Congreso Nacional creó el Impuesto del 1% a la Circulación de Capitales, que estuvo vigente del 1 de Enero al 30 de Abril de 1999, en sustitución del Impuesto a la Renta.

A partir del 1 de Mayo de 1999, el Sistema de Impuesto a la Renta fue restituido, con la tarifa del 15% hasta el 31 de Diciembre de 1999. El Impuesto a la Circulación de Capitales se mantuvo como un tributo independiente, con la tarifa del 1% hasta esa fecha. Durante 1999 no estuvieron vigentes los anticipos de impuesto a la renta y retenciones en la fuente.

En consecuencia, 1999 ha sido dividido en dos períodos contables solamente para propósitos tributarios, del 1 de enero al 30 de Abril y del 1 de Mayo al 31 de diciembre.

Desde el 1 de enero del 2000, el impuesto a la Circulación de Capitales es del 0.80%, el Impuesto a la Renta del 25% y se restablecen los anticipos de impuesto a la renta y retenciones en la fuente.

Quito, 25 de junio del 2001

Atentamente,

Flor Chango Bautista
AUDITORA – C.P.A.
RNC No. 345