



Chacón & De la Portilla Cía. Ltda.

Oficio N° 43 CHDP-001

Quito, 10 de Mayo del 2001

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de la:
EMPRESA NIRAVELSA S.A.

1. Hemos examinado el Estado de Situación Financiera adjunto de la empresa **NIRAVELSA S.A.** al 31 de Diciembre del año 2000 y los correspondientes estados de: Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujo 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 estén 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 2000 y 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.
4. Como se cita en la nota N° 2 a los estados financieros, de conformidad a lo dispuesto por el Gobierno Ecuatoriano el 11 de enero de 2000 para el proceso de dolarización, la empresa aplicó las disposiciones emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. En este sentido realizó la conversión a dólares, de los saldos contables



Chacón & De la Portilla Cía. Ltda.

acumulados en sucres al 31 de marzo de 2000 y posteriormente se han elaborado los estados financieros mensuales en dólares de los Estados Unidos de América hasta el 31 de diciembre del ejercicio examinado.

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por parte de NIRAVELSA S.A al 31 de Diciembre del año 2000, requerida por disposiciones legales, se emite por separado.

Dr. Rodolfo Chacón Bastidas
GERENTE GENERAL - SOCIO
CPA. No. 22545

Dra. María De la Portilla V. MBA
PRESIDENTA EJECUTIVA-SOCIA
CPA. No. 27380

Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE-355

NIRAVELSA S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
EN DOLARES AMERICANOS

ACTIVOS				PASIVOS			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Disponible	3		26.940,21	PROVISIONES			
Bancos y entidades financieras		26.940,21		Gastos de obra por realizar	10	617.350,80	
Exigible			199.314,55	Anticipos clientes	11	47.761,32	
Ctas por cobrar Clientes	4	186.914,86		Cuentas por pagar obras en ejecución	12	383,37	
Ctas por Cobrar Varias	5	10.740,60		Cuentas por pagar accionistas	13	4.320.268,26	
Anticipos a liquidar	6	1.659,09		Cuentas por pagar proveedores	14	22.217,45	
				Otros acreedores		5.224,46	
Realizable			6.582.810,44	TOTAL PASIVO CORRIENTE			5.013.205,66
Obras en ejecución	7	3.453.720,75		OBLIGACIONES ACUM. POR PAGAR			
Inmuebles para la venta	8	3.129.089,69		Deudas fiscales	15	5.117,62	
							5.117,62
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			6.809.065,20	TOTAL PASIVO			5.018.323,28
OTROS ACTIVOS				PATRIMONIO			
Cargos y gastos diferidos		61.624,11		CAPITAL			
(-) Amortización gastos diferidos		(9.838,80)		Capital social	16	200,00	
TOTAL OTROS ACTIVOS	9		51.785,31	TOTAL CAPITAL			200,00
				RESERVAS			
				Reserva de Capital		1.839.538,11	
				TOTAL RESERVAS			1.839.538,11
				SUPERAVIT			
				Resultados de ejercicios anteriores		(29.083,67)	
				Resultados del ejercicio		31.872,79	
				TOTAL RESULTADOS			2.789,12
				TOTAL PATRIMONIO			1.842.527,23
TOTAL ACTIVOS			6.860.850,51	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			6.860.850,51

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Ing. Jose Miguel Coa
Gerente General

Ing. Hernan Sanchez V.
Contador General
Reg. 22.459

NIRAVELSA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EN DOLARES AMERICANOS)

INGRESOS			333.428,37
Ingresos venta de bienes y servicios	17	(234.427,82)	
Ingresos financieros	18	2.629,48	
Otros ingresos ordinarios	19	20.337,59	
Ingresos extraordinarios	20	544.889,12	
 EGRESOS			 300.555,58
Costo de venta	21	3.367,67	
Gastos generales	22	106.965,50	
Provisión depreciaciones, amortizaciones	23	2.098,21	
Egresos Extraordinarios	24	184.498,19	
Otros Gastos		1.137,71	
Impuesto a la Circulacion de Capitales		2.488,30	
 RESULTADOS DEL EJERCICIO			 <u>32.872,79</u>

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

Ing. Jose Miguel Coo
Gerente General

Ing. Hernan Sanchez V.
Contador General
Reg. 22.459

NIRAVELSA S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EN DOLARES AMERICANOS)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA REVAL. PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo Inicial (EN MILES DE SUCRES)	2.500.000,00	1.325.000,00	12.194.596.845,00				12.198.421.846,00
Ajustes años anteriores	2.500.000,00				(727.091.662,00)		(724.591.662,00)
Reexpresión al 31- 03- 2000		(24.825.000,00)	34.494.057.966,00				34.469.232.966,00
Ajuste de brecha al 31 - 12 - 1999		(4.322.000,00)	3.880.000,00				(442.000,00)
Ajuste de brecha al 31 - 03 - 2000		751.000,00	(677.011.000,00)				(676.260.000,00)
SALDO AL 31.03.2000	5.000.000,00	(27.071.000,00)	46.015.523.811,00	0,00	(727.091.662,00)	0,00	45.266.361.149,00
Transferencia a reserva de capital		27.071.000,00	(46.015.523.811,00)	45.988.452.811,00			0,00
SALDO AJUSTADO AL 31.03.2000	5.000.000,00	0,00	0,00	45.988.452.811,00	(727.091.662,00)	0,00	45.266.361.149,00
CONVERSION A DOLARES, NEC 17	200,00	0,00	0,00	1.839.538,11	(29.083,67)	0,00	1.810.654,45
Utilidad del año 2000						31.872,79	31.872,79
Saldo Final Dólares americanos	200,00	0,00	0,00	1.839.538,11	(29.083,67)	31.872,79	1.842.527,24

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

Ing. Jose Miguel Coe
Gerente General

Ing. Hernan Sanchez V.
Contador General
Reg. 22.459

NIRAVELSA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EN DOLARES AMERICANOS)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes	1.481.180
Efectivo pagado a proveedores y otros	(1.455.199)
Efectivo neto utilizado en actividades de operac	<u>25.981</u>
Saldo inicial de fondos disponibles	923
Disminución de fondos disponibles	26.904
Saldo del Efectivo al 31.12.2000	<u><u>25.981</u></u>

Ing. Jose Miguel Coa
Gerente General

NIRAVELSA S. A.
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EN DOLARES AMERICANOS)

UTILIDAD DEL EJERCICIO	31.873
+Ajustes por:	
Resultados por Exposición a la Inflación	(358.747)
Amortizaciones	2.098
Cambio en Activos y Pasivos corrientes	
Cuentas por cobrar	(140.293)
Anticipo Clientes	342.719
Cuentas por pagar	556.779
Ajustes efectuados en	(29.083)
Aumento de obras en ejecucoón	(379.363)
SALDO FINAL DE FONDOS DISPONIBLES	<u><u>25.981</u></u>

Ing. Hernan Sanchez V.
Contador General
Reg. 22.459

INMOBILIARIA NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

NIRAVELSA S.A., fue constituida el 2 de Febrero de 1999 de acuerdo a la resolución N° 99.1.1.1.00188 de la Superintendencia de Compañías expedida el 17 de Enero de 1999, y según lo dispuesto en el artículo tercero de su Objeto social, realiza las siguientes actividades: "... la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles,...."

La Compañía al año 2000 tuvo como accionistas iniciales a Lucerne Internacional y Sulina Finance, habiendo el doce de Junio del año 2000 realizado la cesión de acciones del accionista Suline Finance a Baztan Eustaquio,, Carlos Cordovez, Cristina Cordovez, Felipe Cordovez, José Cordovez y Magdalena Cordovez y Lucerne Internacional a Sulina Finance en los valores que se citan en la Nota No. Citada más adelante .

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, modificado por los efectos de aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17 tal como se indica en el literal b)

b) Aplicación de la NEC N° 17

La empresa aplicó las regulaciones a los saldos contables acumulados al 31 de marzo del 2000, conforme los procedimientos descritos la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17, emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador para realizar la transformación a dólares, de la información financiera a esta fecha.

Las regulaciones se han efectuado considerando:

1. Aplicación del índice de precios al consumidor proporcionado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2000.
2. Aplicación del índice para corrección de la brecha entre inflación y la devaluación, desde la fecha de incorporación de las partidas no monetarias y el patrimonio, hasta el 31 de diciembre de 1999.

3. Aplicación del índice para corrección de la brecha entre inflación y la devaluación, para las partidas no monetarias y el patrimonio, desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 2000.
4. Los rubros del estado de resultados se presentan en sus costos históricos, excepto aquellos que provienen de regulaciones relacionadas con activos y pasivos no monetarios.
5. El siguiente cuadro revela la información relativa a los porcentajes de variación en el índice de precios al consumidor proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, y; el porcentaje de Devaluación Monetaria respecto al dólar estadounidense de acuerdo al mercado libre de cambios, a partir del año de constitución de la Compañía:

Año Terminado a Diciembre 31	Índice / Precios al Consumidor	Variación del Tipo Cambio
1999	61,00%	194. %
2000	91,00%	28. %

c) Valuación de Inventario

El valor de la cuenta inventarios, refleja los costos de incurridos y presupuestados para las construcciones en curso y de los inmuebles para la venta; además de los valores correspondientes a los ajustes dispuesto en la NEC No. 17

d) Deducción del Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC.)

El Servicio de Rentas Internas, en absolución a una consulta aclaró que para el ejercicio 2000, el ICC. es un gasto deducible tanto para determinar la base de cálculo del 15% de participación laboral en las utilidades, así como para determinar la base imponible del impuesto a la renta de los contribuyentes obligados a llevar contabilidad.

e) Ingreso y Costo de Ventas

Los ingresos se registran en base a las facturas emitidas a clientes por la entrega del inmueble, los costos se acumulan con los elementos del mismo.

3. DISPONIBLE : CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2000 su saldo se presenta:

USD.

CAJA	
Caja Chica	8,00
BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS	
Banco del Pacífico	26.882,21
Banco del Pichincha	50,00
TOTAL	26.940,21

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de Diciembre de 2000 su saldo se presentan así

USD

Andrade Yolanda	18.328,02
Calvache María	11.062,50
Campoverde Arturo	314,50
Diaz Pablo	42.525,00
I2E	2.742,14
Palacios Violeta	37.538,14
Peralta Raúl	33.727,85
Romero Paola	67,45
Romero Guillermo	1.043,26
Viana Carlos	39.566,00
TOTAL	186.914,86

5. CUENTAS POR COBRAR VARIAS

Al 31 de Diciembre de 2000 su saldo se presentan así

USD

Condominio San Martín	24,34
Inmobiliaria AVQUICO S.A.	7.114,01
Inmobiliaria IÑAQUITO S.A.	3.602,25
TOTAL	10.740,60

6. ANTICIPOS A LIQUIDAR

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

USD.

Sr. Pablo Coronel	1.599,09
Lote # 9 / Ing. Juan Diaz	60,00
TOTAL	1.659,09

7. OBRAS EN EJECUCION

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
LOTE # 9	
Diferencial cambiario terreno	1.133.923,20
Impuestos a la propiedad	7.244,09
Obras comunales	1.939.531,51
Terrenos	17.407,96
Urbanismo obras	355.613,99
TOTAL	3.453.720,75

8. INMUEBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
Centro Médico	845.955,99
San Martín	2.283.133,70
TOTAL	3.129.089,69

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
Departamentos modelos.	61.324,90
Gastos de constitución y organización	299,21
Amortización gastos diferidos	(9.838,80)
TOTAL	51.785,31

10. GASTOS DE OBRA POR REALIZAR

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
Gastos comunales	400.065,74
Honorarios	44.898,28
Obra en construcción	172.386,78
TOTAL	617.350,80

11. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
CENTRO MÉDICO	
Dr. Eduardo Flores	17.000,00
LOTE # 9	
Nárvaez Juan Carlos	8.064,35
Maldonado Carlos	6.701,20
Garzón Santiago	67,45
Muñoz Diego Vladimír	2.532,00
Tamayo Catalina	5.255,00
Pavón Silvia	2.641,32
De la Calle Ramiro	5.500,00
TOTAL	47.761,32

12. CUENTAS POR PAGAR OBRAS EN EJECUCION

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
ESCRITURAS ANTICIPOS	
Barriga Gladys	(29,05)
Guevara Gloria	140,00
Sánchez Emilio	(4,99)
Uquillas Guadalupe	57,66
Vásquez Paulina	2,95
Viana Carlos	216,80
TOTAL	383,37

13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
ACCIONISTAS	
Baztan Eustaquio	311.820,90
Cordovez Carlos	9.599,92
Cordovez Cristina	9.599,92
Cordovez Felipe	9.599,92
Cordovez José	9.599,92
Cordovez Magdalena	9.599,92
Lucerne Internacional	3.960.447,76
TOTAL	4.320.268,26

Los valores de los cinco accionistas Cordovez y Baztan Eustaquio, corresponden a los valores transferidos de Sulina Finance S.A el doce de Junio del 2000 por la cesión de Acciones realizada, con todos los derechos y obligaciones que éstas involucran.

14. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

USD.	
Cuotas San Martín	1.402,54
MULTIVEST	20.814,91
TOTAL	22.217,45

15. DEUDAS FISCALES

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

USD.	
Impuesto al valor agregado	3.983,85
Retenciones en la fuente	1.133,77
TOTAL	5.117,62

16. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

USD.		
APORTES SOCIOS	PORCENTAJE	
Lucerne Internacional	89,54%	179,08
Baztan Eustaquio	8,70%	17,40
Sulina Finance	0,46%	0,92
Cordovez Carlos	0,26%	0,52
Cordovez Cristina	0,26%	0,52
Cordovez Felipe	0,26%	0,52
Cordovez José	0,26%	0,52
Cordovez Magdalena	0,26%	0,52
TOTAL	100 %	200,00

Los valores de los cinco accionistas Cordovez y Baztan Eustaqui, corresponden a los valores transferidos de Sulina Finance S.A el doce de Junio del 2000 por la cesión de Acciones realizada

17. INGRESOS VENTAS BIENES Y SERVICIOS

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
INGRESOS VENTA BIENES	
<i>Centro Médico</i>	42.500,00
<i>San Martín</i>	1.196.728,23
COSTO DE VENTAS	
<i>Centro Médico</i>	(16.043,58)
<i>San Martín</i>	(1.457.612,47)
TOTAL	(234.427,82)

18. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
<i>Interés certificados</i>	2.319,95
<i>Interés cuenta corriente</i>	309,53
TOTAL	2.629,48

19. OTROS INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
OTROS INGRESOS	
<i>Parqueadero</i>	10.365,49
<i>San Martín</i>	9.972,10
TOTAL	20.337,59

20. INGRESOS EXTRAORDINARIOS

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
<i>Diferencial Cambiario</i>	183.777,25
<i>Fideicomiso</i>	1.364,67
<i>R.E.I.</i>	358.747,00
TOTAL	543.888,92

21. COSTO DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
ESCRITURAS Y PLUSVALIA	
Escrituras	1.186,38
Plusvalia inmueble	2.181,29
TOTAL	3.367,67

22. GASTOS GENERALES

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
Centro Médico	4.641,98
Condominio San Martín	6.530,66
Gastos de materiales	229,37
Gastos por servicios recibidos	851,65
Impuestos y servicios ajenos	94.711,84
TOTAL	106.965,50

23. PROVISION DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
Amortización gastos de constitución	72,49
Amortización mobiliario	2.025,72
TOTAL	2.098,21

24. EGRESOS EXTRAORDINARIOS

Al 31 de diciembre de 2000 su saldo se presenta así:

	USD.
Diferencial cambiario	168.582,25
Inversión	14.759,66
Pérdida venta de póliza	1.156,28
TOTAL	184.498,19