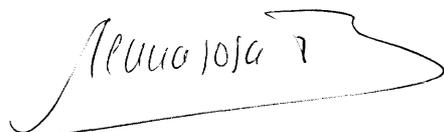


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **F.C.M. Inmobiliaria Cía. Ltda.:**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **F.C.M. Inmobiliaria Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **F.C.M. Inmobiliaria Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Con el propósito de mejorar la situación económica del Ecuador, la misma que se agravó desde 1998, en enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, esto implicó, entre otras cosas: que la moneda de circulación oficial sea el dólar americano en vez del sucre, que los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000 sean convertidos de sucres a dólares americanos conforme a lo establecido por la Norma

Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, reforma de ciertas leyes a fin de adaptar el esquema jurídico del país a la dolarización de la economía. Sin embargo pese haber adoptado las anteriores medidas, la situación económica del país al cierre del año 2000 ha mostrado una ligera recuperación y moderada estabilidad, la inflación del año en referencia fue alta. Durante el año 2001, la economía en el Ecuador experimentó un mayor nivel de crecimiento y estabilidad que en el año anterior; sin embargo, existen otros factores que aún son inciertos y deben ser superados con medidas que debe adoptar el Gobierno, a fin de completar todo el proceso de recuperación económica del país; la resolución de dichos aspectos está fuera del control de la Compañía y la misma no puede ser determinada a la fecha de este informe. Los estados financieros deben ser analizados considerando la situación antes mencionada.



Ing. Cecilia Sosa O.
Registro S.C. N° 297

Agosto 5 del 2002

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 y 2000
(Expresados en dólares)

ACTIVOS	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y equivalentes	5	1,678	0
Cuentas por Cobrar	6	549,904	765,673
Impuestos Anticipados	7	6,964	5,109
Otras cuentas por cobrar	8	284	284
Total Activo Corriente		<u>558,830</u>	<u>771,066</u>
PROPIEDAD , PLANTA Y EQUIPO	9	867,656	626,568
OTROS ACTIVOS	10	1,610,082	1,430,514
TOTAL ACTIVOS		<u>3,036,568</u>	<u>2,828,148</u>
PASIVOS			
Proveedores	11	92,246	0
Obligaciones Bancarias	12	0	597,481
Obligaciones Fiscales	13	1,912	503
Total pasivos corrientes		<u>94,158</u>	<u>597,984</u>
OTROS PASIVOS	14	<u>1,511,666</u>	<u>782,410</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	15	80	80
Aporte Futuras capitalizaciones	16	920	0
Reserva Legal		291	291
Reserva Facultativa		320	320
Reserva de capital	17	1,476,413	1,476,413
Resultados Acumulados		-29,348	72
Pérdida del Ejercicio		-17,931	-29,421
Total Patrimonio		<u>1,430,745</u>	<u>1,447,755</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3,036,568</u>	<u>2,828,148</u>

Las notas adjuntas (1 a 17) forman parte de los estados financieros

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 y 2000
(Expresados en dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
INGRESOS NETOS		
DIVIDENDOS	2,695	1,250
VENTA DE ACCIONES	109,992	48,888
	<u>112,687</u>	<u>50,139</u>
GASTOS OPERATIVOS		
Cuotas y contribuciones	-90	-1,341
Tasas e impuestos	-6,473	-1,540
Depreciación de activos fijos	-55,034	-47,705
Mantenimiento condominios e inmuebles	-641	-45,816
Matrículas vehículos	-415	-919
Pérdida en inversiones	-30,808	-
Otros Gastos operativos	-6,956	-
	<u>-100,417</u>	<u>-97,321</u>
PÉRDIDA EN OPERACIONES	<u>12,270</u>	<u>-47,182</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Intereses	-48,010	-2,504
Resultado por exposición a la inflación	-	21,758
Otros neto	17,809	-1,493
Total	<u>-30,201</u>	<u>17,762</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u><u>-17,931</u></u>	<u><u>-29,421</u></u>

Las notas adjuntas (1 a 17) forman parte de los estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. TDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 y 2000
(Expresados en dólares)**

2001	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Reserva Facultativa	Reexpresión monetaria	Reserva por revalorización del patrimonio	Utilidades acumuladas	Reserva de capital	Total patrimonio
Saldo al comienzo del año	80	0	291	320	0	0	-29,348	1,476,413	1,447,755
Aporte futuras capitalizaciones		920							920
Pérdida neta del año							-17,931		-17,931
Saldo al final del año	<u>80</u>	<u>920</u>	<u>291</u>	<u>320</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-47,279</u>	<u>1,476,413</u>	<u>1,430,744</u>

2000	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Reserva Facultativa	Reexpresión monetaria	Reserva por revalorización del patrimonio	Resultados Acumuladas	Reserva de capital	Total patrimonio
Saldo al comienzo del año	80	0	291	320	0	687,722	26,269	0 #	714,681
Declaración de dividendos							-26,233		-26,233
Efecto de la conversión de sueres a dólares					375,300	413,391	36		788,727
Transferencia a reserva de capital					-375,300	-1,101,113		1,476,413	0
Pérdida neta del año							-29,421		-29,421
Saldo al final del año	<u>80</u>	<u>0</u>	<u>291</u>	<u>320</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-29,348</u>	<u>1,476,413</u>	<u>1,447,755</u>

Las notas adjuntas (1 a 17) forman parte de los estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 y 2000
(Expresados en dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES		
DE OPERACION:		
Dividendos recibidos	2,695	1,250
Venta de acciones	109,992	48,888
Pagado a proveedores	-93,393	-296,203
Otros ingresos (egresos)	1,054,594	-3,997
Efectivo neto (utilizado en)proveniente de actividades de operación	1,073,888	-250,061
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES		
DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo, neto	-296,122	-412,015
Variación de otros activos, neto	-179,568	241,656
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-475,690	-170,359
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES		
DE FINANCIAMIENTO:		
Variación de obligaciones bancarias	-597,481	420,325
Aportes en efectivo para futuros aumentos de capital	920	0
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	-596,561	420,325
CAJA Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	1,637	-95
Saldo al comienzo del año	0	95
Saldo al final del año	1,637	0

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación.....)

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 y 2000
(Expresados en dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
CONCILIACION DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta del año	-17,931	-29,421
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	55,034	47,705
Resultado por exposición a la inflación	0	-21,758
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	215,728	-117,987
Otros Activos	-1,855	-1,185
Cuentas por pagar	93,656	-127,414
Otras cuentas por pagar	729,256	0
EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1,073,888</u>	<u>-250,061</u>

Las notas adjuntas (1 a 17) forman parte de los estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresadas en dólares)

1. OBJETO DE LA COMPAÑIA

FCM INMOBILIARIA- Es una compañía, constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, en enero 27 de 1981, su domicilio principal es la ciudad de Quito.

La principal actividad de FCM INMOBILIARIA es la inversión en empresas; en los años 2001 y 2000 recibieron dividendos, los mismos que están exentos del impuesto a la renta y recursos por venta de acciones y participaciones en el año 2000.

2. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

Con el propósito de mejorar la situación económica del Ecuador, la misma que se agravó desde 1998, en enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, esto implicó, entre otras cosas: que la moneda de circulación oficial sea el dólar americano en vez del sucre, que los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000 sean convertidos de sucres a dólares americanos conforme a lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, reforma de ciertas leyes a fin de adaptar el esquema jurídico del país a la dolarización de la economía. Sin embargo pese haber adoptado las anteriores medidas, la situación económica del país al cierre del año 2000 ha mostrado una ligera recuperación y moderada estabilidad durante el año, la inflación del año en referencia fue alta. Durante el año 2001, la economía ecuatoriana mostró un mayor nivel de crecimiento y estabilidad que en el año 2000, sin embargo existen otros factores que son inciertos y deben ser superados con medidas que debe adoptar el Gobierno; la resolución de dichos aspectos está fuera del control de la Compañía y la misma no puede ser determinada a la fecha de este informe. Los estados financieros deben ser analizados considerando la situación mencionada

3. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los mismos que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados

financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

Durante el año 2000, se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 16 y 17 y que tienen relación con la Corrección Monetaria Integral de los estados financieros y la conversión de estados financieros a fin de adoptar la dolarización.

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas normas requieren la presentación de información comparativa.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad; y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales, mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las NEC no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las NIC proveen.

Cambio de moneda.- Según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, a partir del 31 de marzo del 2000 toda la información financiera debe ser presentada en dólares americanos, en vez de sucres.

Propiedades, planta y equipo.- Al costo de adquisición ajustado. El costo ajustado de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil de los activos.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificio	5 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de Oficina	10 %
Vehículos	20 %

Ingresos, costos y gastos.- Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

Impuesto a la renta.- Para el año 2000, se aplica sobre las utilidades gravables, considerando la tasa del 25%, el valor del impuesto causado se carga a resultados del año. Para el año 2001, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25%, sobre el resto de utilidades; la compañía obtuvo pérdida en los años 2001 y 2000, por tanto no provisionó ningún valor de impuesto a la renta.

Registros contables y unidad monetaria.- Los libros contables de la empresa están llevados en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial a partir de marzo del 2000.

4. CONVERSION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con base a los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 se realizó la conversión de los estados financieros de sucres a dólares americanos, cuyos principales aspectos se exponen a continuación:

Reexpresión Monetaria Integral aplicable a los Estados Financieros hasta el 31 de marzo del 2000.- El porcentaje de inflación correspondiente al período entre el 1° de enero al 31 de marzo del 2000 fue aproximadamente el 32%. Los procedimientos de ajuste son aquellos establecidos por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. El resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral se debe registrar en los resultados del período, en la cuenta de Resultado por Exposición a la Inflación.

Utilización del índice especial de Corrección de Brecha.- Durante los últimos años ha existido una brecha entre la inflación y la devaluación anual del sucre en relación con el dólar americano, en los primeros años de la década del noventa la inflación fue mayor que la devaluación, mientras que en los dos últimos años de dicha década la devaluación ha sido sustancialmente mayor a la inflación, y con el objeto de que puedan convertirse a dólares americanos los estados financieros, se debe realizar previamente a las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, lo siguiente: a) reexpresar los estados financieros por el ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo del 2000 y b) ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre con relación al dólar americano, por el índice especial de corrección de brecha, el mismo que 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 de la transacción en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000.

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación de este índice especial de corrección de brecha se registró en las siguientes cuentas: a) En la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y, b) en la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, el efecto por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000.

Los estados de resultados y flujos de efectivo fueron convertidos a dólares americanos aplicando la tasa de cambio de 25.000 sucres por cada dólar para cada una de las cuentas que conforman esos estados.

Conversión de estados financieros.- los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres y ajustados conforme se explica en los párrafos precedentes se dividieron para 25.000 con lo cual se obtuvo los saldos de los estados financieros a esa fecha convertidos a dólares americanos; dichos saldos son la base para iniciar la contabilidad en dólares americanos.

5. CAJA Y EQUIVALENTES

Al año 2001, el saldo corresponde a la cuenta que mantiene la empresa en el Banco del Pichincha.

6. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de este rubro es como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ing. Francisco Cobo	159.032	71.030
Sra. Gabriela Cobo	40	40
Servilema	4.625	3.271
Manitoba S.C.	0	137.841
Ontario	0	84.159
Inmobiliaria Tinagillas	371.207	469.332
Novodiseño	15.000	0
Total Cuentas por Cobrar	<u>549.904</u>	<u>765.673</u>

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El detalle del rubro es como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Retenciones en la Fuente de clientes	3.130	1.275
Otras Retenciones	0	3.834
Retención Fuente Rendimiento Financiero	1	0
Retención en la Fuente 1%	16	0
Retención en la Fuente 8%	3.686	0
Retención Comisiones 3%	131	0
Total Impuestos Anticipados	<u>6.964</u>	<u>5.109</u>

8. OTROS CUENTAS POR COBRAR

El saldo corresponde a anticipos de contratos por trabajos en Brisas del Mar.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El desglose de este rubro es el siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Edificios	286.815	0
Edificios	600.242	600.242
Vehículos	110.383	126.633
Muebles y enseres	4.493	4.493
Equipos de Oficina	13.118	13.118
Total Activo fijo	1.015.051	744.486
Depreciación acumulada	-147.395	- 117.918
Total Propiedad, Planta y Equipo	867.656	626.568

10. OTROS ACTIVOS

Se encuentra formado por participación accionaria en las siguientes empresas:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Codesa	8.380	8.380
Palacara	218.115	208.915
Centro Gráfico	395.793	383.484
Seitur Guayas	17.256	17.256
Marinvest	2.605	33,413
Corporación Maresa	723.849	723.849
Edificio Wimper	8.331	8.331
Proyecto Lomas del Golf	16.886	16.886
Autoparque	30.000	30.000
Moto Access S.A.	73.600	0
Jayco	41.667	0
Molinos Miraflores	73.600	0
Total Otros Activos	1.610.082	1.430.514

11. PROVEEDORES

El saldo pendiente corresponde al Rancho San Francisco, por compra de lotes de terreno.

12. PRESTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS

El saldo al 31 de diciembre de 2.000 se descompone en lo siguiente:

Préstamos bancarios:	<u>2000</u>
Banco Aserval (1)	222.000
Sobregiro Banco Pichincha	59
Banco del Pichincha (2)	<u>375.422</u>
Total Obligaciones Bancarias	<u>597.481</u>

- (1) Este crédito tiene como contrapartida las cuentas por cobrar en Manitoba y Ontario, según contrato de préstamo mutuo. El registro se actualizó según última tabla de amortización del Banco Aserval.
- (2) Corresponde a dos créditos en el Banco del Pichincha.

13. OBLIGACIONES FISCALES

El detalle del rubro es el siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Impuesto al Valor Agregado	1.911	494
Retenciones Fuente 1%	1	8
Retenciones en la Fuente 3% viene año 1.995	0	1
Total Obligaciones Fiscales	<u>1.912</u>	<u>503</u>

14. OTROS PASIVOS

El detalle del rubro es el siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Dividendos	313.078	313.078
Ingresos diferidos	371.208	469.332
Otras Cuentas por pagar	827.380	0
Total Otros Pasivos	<u>1.511.666</u>	<u>782.410</u>

15. CAPITAL SOCIAL

El capital de la compañía asciende a la suma de USD\$ 80,00. Se encuentra en trámite el incremento de capital al mínimo legal establecido.

16. APOORTE CAPITALIZACIONES

El detalle del rubro es el siguiente:

	<u>2001</u>
Ing. Francisco Cobo	236,97
Sra. Florencia Durini	223,04
Adriana Cobo	153,33
Fernanda Cobo	153,33
Gabriela Cobo	153,33
Total Aporte Futuras capitalizaciones	<u>920,00</u>

17. CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se realizó la respectiva conversión de sucres a dólares del balance general, cuyo movimiento es el siguiente:

	<u>Resultado por Exposición a la Inflación</u>	<u>Reserva de Capital</u>	
		<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>
Saldo al inicio del año	-	-	687.721,68
Movimientos del año:			
Ajustes activos			-111.936,08
Ajuste por conversión NEC 17:			
Otros activos	145.910,11	636.847,91	
Propiedad, planta y equipo	23.904,34	115.759,20	
Cuentas patrimoniales	-148.056,16	-377.306,77	525.326,61
Saldo al final del año en dólares	<u>21.758,29</u>	<u>375.300,34</u>	<u>1.101.112,21</u>

Reserva de capital.-

En este rubro se incluyen las cuentas: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria; cuentas que se originaron en ajustes parciales por inflación, hasta el período de transición (marzo 31 del 2000).