

C.P.A. TOMAS CHANG

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

Predios y Equipos - PREQUI C. A.:

1. He auditado los balances generales adjuntos de PREDIOS Y EQUIPOS - PREQUI C. A. (una compañía anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mis auditorías.
2. Mis auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas 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, 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 hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mis auditorías proveen una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predios y Equipos - PREQUI C. A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, de acuerdo a lo descrito en la Nota 3 a los estados financieros adjuntos.
4. En la Nota 8 la Administración describe un criterio aplicado durante los años 2001 y 2000, para el calculo de la provisión para impuesto a la renta el cual podría, eventualmente, no ser compartido por las autoridades competentes.
5. En la Nota 2 adjunta, la administración describe las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses, el efecto de las medidas adoptadas en dicha oportunidad y las condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económicas pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.



Tomás Chang

Registro Profesional N° 12825

Registro SC-RNAE N° 032

Guayaquil, Ecuador
28 de junio del 2002

PREDIOS Y EQUIPOS - PREQUI C. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>A C T I V O</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
CORRIENTE:		
Bancos	1,216	1,142
Cuentas por cobrar	125,320	54,113
Gastos pagados por anticipado	4,122	3,013
Total del activo corriente	<u>130,658</u>	<u>58,268</u>
 INVERSION EN ACCIONES	 839	 839
 PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto	 517,909	 544,318
 OTROS ACTIVOS, neto	 <u>23,361</u>	 <u>41,111</u>
	<u>672,767</u>	<u>644,536</u>
 <u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
CORRIENTE:		
Sobregiro bancario	86	-
Cuentas por pagar	11,906	2,945
Acreedores varios	4,744	9,306
Total del pasivo corriente	<u>16,736</u>	<u>12,251</u>
 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social -18,200 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.20 cada una totalmente pagadas	3,640	3,640
Reserva de capital	605,713	605,713
Utilidades apropiadas	2,216	1,036
Utilidades no apropiadas	44,462	21,896
	<u>656,031</u>	<u>632,285</u>
	<u>672,767</u>	<u>644,536</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

PREDIOS Y EQUIPOS - PREQUI C. A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
INGRESOS POR ALQUILER	140,328	131,908
COSTO POR SERVICIOS	<u>(72,281)</u>	<u>(52,170)</u>
Utilidad bruta	68,047	79,738
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administración	<u>(12,959)</u>	<u>(25,433)</u>
Utilidad en operación	55,088	54,305
OTROS INGRESOS (EGRESOS):		
Resultado por exposición a la inflación (REI)	-	(9,895)
Diferencias en cambio, neto	-	(1,236)
Intereses ganados	18	-
Intereses pagados	-	(8,594)
Otros, neto	<u>(62)</u>	<u>(18,820)</u>
	(44)	(38,545)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	55,044	15,760
PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA	<u>11,298</u>	<u>3,965</u>
Utilidad neta	<u>43,746</u>	<u>11,795</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PREDIOS Y EQUIPOS – PREQUI C. A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades apropiadas Reserva legal	Utilidades no apropiadas		
						Años anteriores	Del año	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1999	3,640	-	351,605	-	1,036	10,640	4,883	15,523
Más (menos) transacciones durante el año-								
Transferencia de utilidades del año a utilidades años anteriores	-	-	-	-	-	4,883	(4,883)	-
Ajustes al 31 de marzo del 2000 por el índice corrector de brecha entre inflación y devaluación del Sucre según lo requerido por la NEC 17	-	-	127,285	126,823	-	9,578	-	9,578
Transferencia de reserva por revalorización del patrimonio a reserva de capital requerida por la NEC 17	-	605,713	(478,890)	(126,823)	-	-	-	-
Pago de dividendos en efectivo del año 1999	-	-	-	-	-	(15,000)	-	(15,000)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	11,795	11,795
Saldos al 31 de diciembre del 2000	3,640	605,713	-	-	1,036	10,101	11,795	21,896
Transferencia de utilidades del año a utilidades de años anteriores	-	-	-	-	-	10,615	(10,615)	-
Apropiación a reserva legal	-	-	-	-	1,180	-	(1,180)	(1,180)
Pago de dividendos en efectivo del año 2000	-	-	-	-	-	(20,000)	-	(20,000)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	43,746	43,746
Saldos al 31 de diciembre del 2001	3,640	605,713	-	-	2,216	716	43,746	44,462

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PREDIOS Y EQUIPOS - PREQUI C. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
RECURSOS GENERADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	43,746	11,795
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos utilizados en actividades de operación-		
Depreciación y amortización	44,160	32,398
Resultado por exposición a la inflación (REI)	-	9,895
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(71,882)	(2,296)
(Aumento) en gastos pagados por anticipado	(1,109)	(1,988)
Disminución en otros activos	760	1,005
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	8,961	(2,144)
(Disminución) aumento en acreedores varios	(4,562)	3,803
Total de recursos generados en actividades de operación	<u>20,074</u>	<u>52,468</u>
RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones en propiedades y equipos	-	(249)
Total de recursos utilizados en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(249)</u>
RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución en obligación bancaria	-	(40,486)
Pago de dividendos en efectivo del año 1999 y 2000	(20,000)	(15,000)
Total de recursos utilizados por actividades de financiamiento	<u>(20,000)</u>	<u>(55,486)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo en bancos	74	(3,267)
EFFECTIVO EN BANCOS:		
Saldo al inicio del año	<u>1,142</u>	<u>4,409</u>
Saldo al final del año	<u>1,216</u>	<u>1,142</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PREDIOS Y EQUIPOS - PREQUI C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresadas en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES:

La Compañía fue constituida el 29 de febrero de 1980 como Predios y Equipos - PREQUI C. A., con el objeto principal de dedicarse al arrendamiento de bienes raíces sujetas o no al Régimen de Propiedad Horizontal y en general explotar toda clase de equipos y maquinarias de uso agrícola o industrial.

2. CRISIS ECONOMICA EN EL ECUADOR:

A partir del año 1998, Ecuador atraviesa un período de continua crisis económica, caracterizado entre otros, por altas tasas de inflación y devaluación del Sucre, reducción de su actividad económica, iliquidez de sus mercados financieros, accesos restringidos a las líneas internacionales de crédito. Con fecha 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador, mediante el cual principalmente se estableció un nuevo sistema monetario para el Ecuador adoptando el dólar norteamericano como nueva moneda funcional, y posteriormente reemplazando los Sucres del mercado por Dólares de E.U.A. a una tasa de S/.25.000 por US\$1. Debido a este nuevo modelo económico las autoridades establecieron que previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y el patrimonio para reflejar los efectos causados por la inflación y devaluación del Sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; las regulaciones vigentes con respecto a todo este proceso fueron publicados a través de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".

Aunque no es posible determinar el efecto futuro de la crisis económica en los estados financieros de la Compañía, la situación económica general del país genera incertidumbres que podrían afectar las operaciones futuras. La salida de la crisis económica depende de las medidas que adopte el Gobierno Ecuatoriano tendientes a la recuperación económica, las cuales están fuera del control de la Compañía, por lo que la resolución definitiva de este problema no puede ser determinado en la actualidad. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de esta incertidumbre. Los efectos correspondientes a la situación antes mencionada, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

(a) Base de Presentación-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

(b) Ajustes y conversión a dólares estadounidenses-

Las cuentas de la Compañía, fueron llevadas en Sucres hasta el 31 de marzo del 2001, han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC N° 17 – “Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización”.

Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000.
- Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la reexpresión monetaria) mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del Sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000.
- Reducción de valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba descritos, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser estos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectuó a una tasa de cambio de S/.25.000 = US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta reexpresión monetaria del patrimonio cuando estos corresponden a la conversión del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulada hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta resultado por exposición a la inflación (REI) del estado de resultados, cuando se trata de ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Los efectos de tal aplicación fueron los siguientes:

Ajustes imputados a la cuenta reexpresión monetaria:

	<u>Débito (Crédito)</u>
Gastos pagados por anticipado	(147)
Inversión en acciones	(398)
Propiedades y equipos	(137,407)
Otros activos	(19,873)
Patrimonio	31,002
	<u>(126,823)</u>

Ajustes imputados a la cuenta resultado por exposición a la inflación:

	<u>Débito (Crédito)</u>
Gastos pagados por anticipado	(314)
Inversión en acciones	(85)
Propiedades y equipos	(90,202)
Otros activos	(4,788)
Patrimonio	105,284
	<u>9,895</u>

Debido a que, según lo establecido en la NEC N° 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de cambios en la situación financiera, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del período expuesto en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/.25.000 por US\$1.

(c) Propiedades y equipos-

Los edificios, terrenos, así como equipos, están registrados al costo de adquisición o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC N° 17, según corresponda menos la depreciación acumulada, para el caso de edificios y equipos.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades y equipos, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren. Los valores contables originales y los correspondientes ajustes como las depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades y equipos. La utilidad o pérdida por retiros se incluyen en el estado de resultados.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

(d) Reserva de capital-

La NEC N° 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas capital y reservas deben imputarse inicialmente a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria a la cuenta reserva de capital.

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las partidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de accionistas. Esta reserva no esta disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la compañía.

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, las cuentas por cobrar consistían en:

	2001	2000
Clientes	12,530	1,194
Otros deudores	88,220	35,000
Accionistas	23,280	14,000
Crédito tributario y otros impuestos	1,268	3,815
Otras	22	104
	<u>125,320</u>	<u>54,113</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

El saldo de propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	<u>Saldos al 31-12-99</u>	<u>Adiciones y/o (retiros), netos</u>	<u>Efectos por aplicación de NEC 17</u>	<u>Saldos al 31-12-00</u>	<u>Adiciones y/o (retiros), netos</u>	<u>Saldos al 31-12-01</u>	<u>(*)</u>
Edificios	316,923	-	210,193	527,116	-	527,116	5%
Terreno	295,430	-	195,928	491,358	-	491,358	-
Equipos	1,576	(2,427)	1,112	261	-	261	10%
	613,929	(2,427) (a)	407,233	1,018,735	-	1,018,735	
Menos- Depreciación acumulada	270,824	23,699	179,624	474,417	26,409	500,826	
	<u>343,105</u>	<u>(23,699)</u>	<u>227,609 (b)</u>	<u>544,318</u>	<u>26,409</u>	<u>517,909</u>	

(*) Tasa anual de depreciación

(a) Incluye un valor por compra de equipos de US\$249.

(b) Incluye un valor por US\$137,407 que corresponde a ajuste por corrección de brecha entre inflación y devaluación (imputada a la cuenta reexpresión monetaria) y de US\$90,202 que corresponde a ajuste por inflación y corrección de brecha entre inflación y devaluación (imputada a la cuenta resultado por exposición a la inflación).

6. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Durante el año 2001 se realizaron las siguientes transacciones con su compañía relacionada:

	<u>Ingresos por alquiler de patios</u>	<u>Ingresos por alquiler de oficinas</u>	<u>Gastos por servicios prestados</u>
Talleres y Servicios TASESA C. A.	108,000	12,000	1,200

7. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a reserva legal por lo menos del 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

8. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Contingencias-

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1995, de las cuales no existen glosas pendientes de pago.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables correspondientes al período comprendido del 1 de enero y el 31 de diciembre del 2001.

(c) Conciliación del resultado
contable tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, en la determinación del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	2001	2000
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	55,044	15,760
Más- Partidas de conciliación-		
Gastos no deducibles	97	100
Menos- Ingresos exentos	(9,951)	-
Utilidad gravable	45,190	15,860
Tasa de impuesto	25%	25%
Provisión para impuesto a la renta	11,298	3,965

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de junio del 2002) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.