

19.316

CESAR CONTRERAS VERA
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2001, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A. al 31 de diciembre de 2001, los resultados de sus operaciones, el patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

El ambiente económico predominante en el País durante el año 2000, al igual que en los años anteriores, estuvo influenciado grandemente por los efectos de un proceso de deterioro progresivo, tales como, altas tasas de inflación y devaluación del Sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, notable restricción del crédito y una fuerte caída de la actividad económica del País. El Congreso Ecuatoriano, aprobó el 13 de marzo del año 2000 la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, habiendo determinado el canje de Sucres en circulación por Dólares de Estados Unidos de América a una cotización única de 25,000 Sucres por cada Dólar. Como se explica en las políticas de contabilidad significativas, las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo de 2000, de Sucres a Dólares, con el propósito de mantener todos los registros contables en Dólares de Estados Unidos de América a partir de dicha fecha.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, se emite por separado.



César Contreras Vera, Dr. CPA
Registro N°: SC-RNAE-206
Licencia Profesional N°: 23.409

15 de enero de 2002

Imbabura 214 y Panamá, 5to. Piso, Oficina N° 2 – e-mail: cesarcontreras@andinanet.net
Celular 09-9723875, Telefax 04-2305285, casilla 09-01-11353, Guayaquil - Ecuador
Calle De las Malvas 333 y Julio Arellano, Casa 1, Sector Monteserrin, Telefax 02-2449786, Quito - Ecuador

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

Caja y bancos	513
Cuentas por cobrar	99
Gastos pagados por anticipado	179

Total activo corriente	791
------------------------	-----

PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto	391,614
-----------------------------	---------

OTROS ACTIVOS	21

Total activo	392,426
	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:

Cuentas por pagar	505
Pasivos acumulados	807

Total pasivo corriente	1,312
------------------------	-------

DEUDA A LARGO PLAZO	150,000
---------------------	---------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800
Capital adicional	231,197

Utilidades retenidas-

Reserva legal	950
---------------	-----

Reserva especial	8,167

Total patrimonio de los accionistas	9,117	241,114
	-----	-----

Total pasivo y patrimonio de los accionistas		392,426
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS		65,740
 GASTOS DE OPERACIÓN		
Administrativos	90,025	
Financieros	9,956	99,981
	-----	-----
Pérdida de operación		(34,241)
 OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto		6

Pérdida neta		(34,235)
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	UTILIDADES RETENIDAS		
			Reser- -va legal	Reser- va espe- cial	Resul- tados del ejer- cicio
SALDOS AL 31-12-2000	800	265,432	950	8,167	-
Pérdida neta del año	-	-	-	-	(34,235)
Absorción pérdida del año	-	(34,235)	-	-	34,235
SALDOS AL 31-12-2001	800	231,197	950	8,167	-

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida neta	(34,235)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con los recursos generados por actividades de operación	
Depreciaciones	75,699
Cambios netos en activos y pasivos-	
Disminución en cuentas por cobrar	69,886
(Aumento) en gastos pagados por anticipado	(108)
(Disminución) en cuentas por pagar	(8,178)
Aumento en pasivos acumulados	296

Total de recursos generados por actividades de operación	103,360
---	----------------

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento en propiedades y equipos, neto	(106,475)
---	-----------

Total de recursos utilizados en actividades de inversión	(106,475)
---	------------------

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:

Disminución en obligaciones bancarias	(150,000)
Aumento en deuda a largo plazo	150,000

Total de recursos generados por actividades de financiación	-0-
--	------------

Disminución neta en caja y bancos	(3,115)
--	----------------

CAJA Y BANCOS:

Saldo al inicio del año	3,628
-------------------------	-------

Saldo al final del año	513
------------------------	-----

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 23 de octubre de 1980 con el objeto principal de dedicarse a la administración, corretaje y compra-venta de bienes raíces, así como la constitución de propiedades horizontales.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de marzo de 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Las normas de contabilidad utilizadas son aquellas generalmente aceptadas en Ecuador, que difieren de los de aceptación general en el siguiente aspecto:

La corrección monetaria se aplica únicamente a las partidas no monetarias del balance general, las prácticas internacionales requieren que la corrección monetaria sea integral para los estados financieros.

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

- (a) Reconocimiento de los efectos de la inflación y conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización

La Compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 2001 y efectuó la conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17. Esta Norma dispone que los saldos de los estados financieros a la fecha de transición (31 de marzo de 2000), expresados en Sucres y ajustados por: a) ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1° de enero de 2000 y la fecha de transición, 31 de marzo de 2000; y, b) el índice especial de corrección de brecha hasta la fecha de transición (31 de marzo de 2000), se dividirán para 25,000 Sucres, con lo cual se obtendrán los saldos de los estados financieros para iniciar la contabilidad convertida a Dólares de los Estados Unidos de América. El efecto neto de su aplicación fue un crédito en resultados de 53,299. Los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria fueron utilizados para crear la cuenta de capital adicional por 265,432. Los estados de resultados y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa

fecha no han sido reexpresados pero si fueron convertidos a Dólares, por así disponerlo la norma.

Los procedimientos de actualización utilizados, en cuanto a la reexpresión monetaria integral aplicable a los estados financieros hasta la fecha de transición; y, en cuanto a la aplicación del índice especial de corrección de brecha, fueron los siguientes:

- **Porcentaje de ajuste de inflación:** se expresa en un porcentaje que refleja la variación que registra el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre la fecha de transición y el 1° de enero de 2000.
- **Porcentaje de devaluación:** se expresa en un porcentaje que refleja la variación del tipo de cambio ocurrido en un periodo. Este índice surge de las cotizaciones del Dólar de los Estados Unidos de América en el mercado nacional, mercado libre, publicado por el Banco Central del Ecuador.
- **Porcentaje proporcional mensual:** se expresa en un porcentaje que refleja la inflación ocurrida entre el mes siguiente a la fecha de origen (posterior al 1° de enero de 2000) y la fecha de transición.
- **Porcentaje especial de corrección de brecha:** se expresa en un porcentaje que refleja la diferencia que existe entre el índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen en caso de ser posterior, hasta la fecha de transición.

El índice de inflación acumulada es el que surge del Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y el índice de devaluación acumulada, surge de las cotizaciones del Dólar de los Estados Unidos de América en el mercado nacional, mercado libre, publicado por el Banco Central del Ecuador. Con estos índices se determinó, el índice especial de corrección de brecha, que refleja, la variación existente entre la devaluación y la inflación acumulada del período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 y la fecha de transición.

- **Propiedades y equipos:** El valor del activo reexpresado y su correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre de 1999, se ajustaron aplicándoles los porcentajes del ajuste de inflación y del índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición. El gasto por depreciación por efecto del ajuste se registrará en los resultados a partir del mes siguiente al mes de transición. La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, más las revalorizaciones efectuadas, usando el método de línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

Edificios
Instalaciones

Tasa Anual de
<u>Depreciación</u>
5%
10%

- **Capital adicional:** los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

(b) Participación a trabajadores-

La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley. Al 31 de diciembre de 2001, la Compañía no ha efectuado dicho cargo, por cuanto presenta resultados adversos.

(c) Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar. Al 31 de diciembre de 2001, la Compañía no ha efectuado dicho cargo, por cuanto presenta resultados adversos.

(d) Los ingresos y los gastos

Se registran por el método de causación; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2001, las cuentas por cobrar de US\$ 99 se formaban básicamente de un cheque por efectivizar.

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre de 2001, las cuentas de propiedades y equipos estaban constituidas de la siguiente manera:

Costo y Revalorización:	
Terrenos	8,624
Edificios	381,339
Instalaciones	309,778

	699,741
(-) Depreciación	(308,127)

GRAN TOTAL	391,614
	=====

5. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2001, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

Provisiones por pagar	260
Acreedores varios	245

	505
	=====

6. DEUDA A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre de 2001, la deuda a largo se formaba de la siguiente manera:

INTER ATLANTIC FINANCE, INC.

Vence en Julio 8, 2005

12% interés anual

150,000

=====

7. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida 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 ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre de 2001, la Compañía no ha efectuado dicho cargo, por cuanto presenta resultados adversos.

8. IMPUESTO A LA RENTA:

Desde el año 2000 se restituyó el impuesto a la renta, por lo que las sociedades deben calcularlo aplicando una tasa del 25% sobre la utilidad tributable. Al 31 de diciembre de 2001, la Compañía no ha efectuado la reserva requerida por Ley, por cuanto presenta resultados adversos.

9. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2001 y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de enero de 2002), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.