



AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de patrimonio de los accionistas

Estado de cambios en la situación financiera

Notas a los estados financieros

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

CESAR CONTRERAS VERA
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. :

Hemos auditado el balance general adjunto de PREDIAL CHARLI, PRECHARSA 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 PREDIAL CHARLI, PRECHARSA 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**

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:	
Caja y bancos	49

Total activo corriente	49
INVERSIONES PERMANENTES	985,272

Total activo	985,321
	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:	
Acreeedores varios	464,858

Total pasivo corriente	464,858
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>	
Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800
Capital adicional	444,644
Utilidades retenidas-	
Resultados del ejercicio	75,019
Total patrimonio de los accionistas	75,019

Total pasivo y patrimonio de los accionistas	985,321
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

GASTOS DE OPERACIÓN

Administrativos	769

Pérdida de operación	(769)
OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto	75,788

Utilidad neta	75,019
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>CAPITAL</u> <u>ADICIONAL</u>	<u>UTILIDADES</u> <u>RETENIDAS</u> <u>Resultados</u> <u>del</u> <u>ejercicio</u>
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2000	800	17,778	-
Revalúo de dividendos	-	426,866	-
Utilidad neta del año	-	-	75,019
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2001	<u>800</u>	<u>444,644</u>	<u>75,019</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA 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:	
Utilidad neta	75,019
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación	
Cambios netos en activos y pasivos-	
(Disminución) en acreedores varios	(50,000)
Total de recursos generados por actividades de operación	25,019
RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
(Aumento) en inversiones permanentes	(451,866)
Total de recursos utilizados en actividades de inversión	(451,866)
RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:	
Revalúo de inversiones permanentes	426,866
Total de recursos generados por actividades de financiación	426,866
Aumento neto en caja y bancos	19
CAJA Y BANCOS	
Saldo al inicio del año	30
Saldo al final del año	49

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía se constituyó el 5 de diciembre 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 débito en resultados de 50. Los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria fueron utilizados para crear la cuenta de capital adicional por 17,778. 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 período. 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.

- **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) 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 requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

(c) Los ingresos y los gastos

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

3. **INVERSIONES PERMANENTES:**

Al 31 de diciembre de 2001, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

Prodebanco	855,318
Revalúo	50,403
Promesa	38,451
Mastercard	36,400
Prerio	800
Prechisa	400
Abisa	200
Asemorpa	200
Autofesa	200
Builsa	200
Cipresa	200
Inglamarsa	200
Isabel María	200
Oferticorp	200
Osoos	200
Predalusa	200
Predicirsa	200
Pregalusa	200
Preliisa	200
Premasa	200
Redivalores	200
San Alberto	200
Castelcorp	100
Incisa	100
Inmonec	100
	<u>985,272</u>

4. **ACREEDORES VARIOS:**

Al 31 de diciembre de 2001, los acreedores varios se formaban de un solo valor por 464,858.

5. **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 la apropiación requerida por Ley.

6. **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 requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

7. **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.