



VIZHÑAY, ASOCIADOS
CONTADORES PUBLICOS Y ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., al 31 de Diciembre del 2001 y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., al 31 de Diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

En la nota 1 se menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000, para establecer el esquema de dolarización de la economía y convertir los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Vizhñay, Asociados
Abril 19, 2002
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (notas 1 y 3) 2,635.12

Cuentas por cobrar

Clientes (nota 4) 7,088.74

Otras cuentas por cobrar 90.00

TOTAL 7,178.74

Inventarios (notas 1 y 5) 63,934.75

Pagos y gastos anticipados (nota 6) 64,895.47

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 138,644.08

PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7) 384,739.34

INVERSIONES PERMANENTES (notas 1 y 8) 655,144.39

OTROS ACTIVOS (nota 9) 271,075.71

TOTAL 1,449,603.52

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por pagar (nota 10)	276,206.81
Cuentas por pagar (nota 11)	64,403.04
Compañías relacionadas (nota 12)	219,508.41
Impuestos por pagar (nota 13)	2,345.13

TOTAL PASIVO CORRIENTE	562,463.39
------------------------	------------

Pasivos diferidos	6,395.00
-------------------	----------

TOTAL PASIVO	568,858.39
--------------	------------

PATRIMONIO

Capital social	2,240.00
Reserva legal	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva de capital (notas 1 y 14)	854,039.00
Utilidades acumuladas	31,007.35
Pérdida del ejercicio	27,086.22

TOTAL PATRIMONIO	880,745.13
------------------	------------

Pasivo contingente (nota 15)	-
------------------------------	---

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1,449,603.52</u>
---------------------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	89,607.88
Costo de ventas	158,710.25
PERDIDA BRUTA	69,102.37
Gastos de administración	5,563.13
Gastos financieros	5,307.10
TOTAL DE GASTOS	10,870.23
PERDIDA OPERACIONAL	79,972.60
Otros ingresos	53,006.90
Otros egresos	120.52
PERDIDA DEL EJERCICIO	27,086.22

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	2,240.00
Saldo final	<u>2,240.00</u>

RESERVA LEGAL

Saldo inicial	2,146.67
Distribución utilidad, año 2000	<u>3,445.27</u>
Saldo final	<u>5,591.94</u>

RESERVA FACULTATIVA

Saldo inicial	14,953.06
Saldo final	<u>14,953.06</u>

RESERVA DE CAPITAL

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	147,346.80
Saldo final	<u>147,346.80</u>

Reserva revalorización patrimonio

Saldo inicial	428,711.31
Participación en acción	278,132.66
Fusión por absorción	<u>-151.77</u>
Saldo final	<u>706,692.20</u>

TOTAL	<u>854,039.00</u>
-------	-------------------

UTILIDAD ACUMULADA

Saldo inicial	34,452.62
Transferencia a reserva legal	<u>-3,445.27</u>
Saldo final	<u>31,007.35</u>

PERDIDA DEL EJERCICIO

Saldo inicial	-
Perdida del ejercicio	<u>27,086.22</u>
Saldo final	<u>27,086.22</u>

TOTAL	<u><u>880,745.13</u></u>
-------	--------------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO	27,086.22
------------------------------	------------------

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos	49,954.65
-------------------------------	-----------

Provisión de cuentas incobrables	71.60
----------------------------------	-------

Amortización de seguros	9,363.54
-------------------------	----------

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	32,303.57
--	------------------

Disminución en cuentas por cobrar	17,616.59
-----------------------------------	-----------

Disminución en compañías relacionadas por cobrar	3,445.42
--	----------

Aumento en pagos y gastos anticipados.	-377,919.97
--	-------------

Aumento en inventarios.	-30,000.00
-------------------------	------------

Aumento en otros activos	-3,801.01
--------------------------	-----------

Disminución en cuentas por pagar	-23,578.37
----------------------------------	------------

Aumento en compañías relacionadas por pagar	83,708.41
---	-----------

Disminución en impuestos por pagar	-5,509.29
------------------------------------	-----------

Disminución en pasivos diferidos	-325.00
----------------------------------	---------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-304,059.65
---	--------------------

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de documentos por pagar	276,206.81
---------------------------------	------------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	276,206.81
--	-------------------

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	-27,852.84
--	-------------------

Efectivo y sus equivalentes al principio del período	30,487.96
--	-----------

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3)	2,635.12
---	----------

Ver nota a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida el 22 de Septiembre de 1954, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la compraventa, arrendamiento, subarrendamiento y administración de bienes raíces urbanos y rurales, por cuenta propia y ajena, construcción de edificios para vivienda y fines comerciales y toda clase de actividades relacionadas directa o indirectamente con las antedichas.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo promedio ponderado, que no excede del precio justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y un vendedor informado y dispuesto, en una transacción en libre competencia (nota 5).

d. Inversiones Permanentes

Las inversiones del Ingenio San Carlos S.A., están registradas al valor patrimonial proporcional de las compañías emisoras (nota 8).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros

e. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición ajustado. Hasta el 31 de Diciembre de 1990, el factor de ajuste fue la variación del sucre, con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, en el mercado de intervención. A partir de 1991 hasta 1999, el factor de ajuste fue hecho en función a la variación porcentual en el Índice de precios al consumidor a nivel nacional, de Enero a Marzo del 2000, se ajustó en base a la Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 17 (nota 7).

f. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

h. Esquema de dolarización

El 10 de Enero del 2000, debido a las condiciones políticas y económicas, el Gobierno ecuatoriano adoptó el esquema de dolarización de la economía, fijando el tipo de cambio en S/. 25.000,00 por cada dólar U.S.\$, como se indica en la Ley de Transformación Económica del Ecuador, aprobada el 13 de Marzo del 2000.

El éxito del nuevo esquema de dolarización del país depende de las medidas que adopte el Gobierno para que el proceso de recuperación económico pueda consolidarse y mantenerse a futuro.

j. Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización – NEC 17

La Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, ajustó las partidas no monetarias del balance general, al 31 de Marzo del 2000, fecha de transición; las cuentas tales como: inventarios, pagos anticipados, propiedades y patrimonio, excepto las cuentas de estado de resultados en el período de transición.

En el ejercicio económico del año 2001, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los organismos de control gubernamental no requieren que los estados financieros sean ajustados.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2001 fue de 22.44%.

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2001, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	60.00
Bancos		<u>2,575.12</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>2,635.12</u></u>

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, es como sigue:

Clientes	U.S.\$	7,160.34
Menos: provisión para cuentas incobrables		<u>71.60</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>7,088.74</u></u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros

5. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2001, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$	33,934.75
Obras en proceso		30,000.00
TOTAL	U.S.\$	<u>63,934.75</u>

6. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2001, es el siguiente.

Crédito tributario	U.S.\$	58,009.64
Seguros		22,806.59
Retención en la fuente I.V.A.		760.20
Impuestos pagado por anticipo		551.64
Anticipos del impuesto a la renta		436.46
Menos: amortización acumulada		17,669.06
TOTAL	U.S.\$	<u>64,895.47</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros

7. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001, fueron como sigue:

<u>COSTO</u>		SALDOS 31/12/00	ADICIONES	TRANSFE- RENCIAS	SALDOS 31/12/01
Terrenos	U.S.\$	37,006.93	-	-	37,006.93
Edificio		999,092.48	-	-	999,092.48
Maquinarias y equipos		-	42,538.12	-	42,538.12
TOTAL		1,036,099.41	42,538.12	-	1,078,637.53
Menos depreciación acumulada:					
Costo		643,943.54	49,954.65	-	693,898.19
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	392,155.87	-7,416.53	-	384,739.34

Maquinarias y equipos se deprecian al 10 %, edificios al 5 %, bajo el método de línea recta.

8. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de inversiones permanentes al 31 de Diciembre del 2001, es el siguiente:

Ingenio San Carlos S.A.	U.S.\$	430,623.90
Invensancarlos S.A.		223,987.52
Banco Bolivariano S.A.		532.97
TOTAL	U.S.\$	655,144.39

9. OTROS ACTIVOS

Un resumen al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

Depósito en garantía	U.S.\$	3,914.45
Mantenimiento de edificio		271,689.26
Menos: amortización acumulada		4,528.00
TOTAL	U.S.\$	271,075.71

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>FECHA</u>	<u>OPERACION</u>	<u>% INTERES</u>		<u>VALOR</u>
Guaranty Trust Bank	06-03-01	01536	4	U.S.\$	40,000.00
	26-06-01	10-1078	4		230,000.00
					270,000.00
Intereses					6,206.81
TOTAL				U.S.\$	276,206.81

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Accionistas	U.S.\$	52,992.64
Proveedores locales		2,287.32
Otras cuentas por pagar		9,123.08
TOTAL	U.S.\$	64,403.04

12. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas durante el 2001, es como sigue:

Agrícola Batán S.A.	U.S.\$	72,644.54
Inmobiliaria Plaza 500 S.A.		146,863.87
TOTAL	U.S.\$	219,508.41

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otro de igual especie, realizadas con terceros.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

13. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

		SALDOS 31/12/00	DEBITOS	CREDITOS	SALDOS 31/12/01
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	1,134.16	31,713.97	32,553.16	1,973.35
Retención en la fuente 1%		1,249.73	5,410.65	4,196.45	35.53
Retención en la fuente 5%		100.00	1,809.66	2,003.23	293.57
Impuesto a la renta		4,163.93	4,163.93	42.68	42.68
TOTAL	U.S.\$	6,647.82	43,098.21	38,795.52	2,345.13

14. RESERVA DE CAPITAL

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

<u>Reexpresión monetaria</u>		
Saldo inicial	U.S.\$	147,346.80
Saldo final		147,346.80
<u>Reserva revalorización patrimonio</u>		
Saldo inicial		428,711.31
Participación en acción		278,132.66
Fusión por absorción		-151.77
Saldo final		706,692.20
TOTAL	U.S.\$	854,039.00

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tiene la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.