



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 2002 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 2002, 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, vigente hasta la fecha, para establecer el esquema de dolarización de la economía y convertir los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Abril 11, 2003
RNAE No. 105

Vizhñay, Asociados

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3) 131,231.60

Cuentas por cobrar

Clientes (nota 4) 21,712.60

Compañías relacionadas (notas 5) 603,837.64

TOTAL 625,550.24

Inventarios (notas 1 y 6) 19,605.61

Pagos y gastos anticipados (nota 7) 284,477.04

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 1,060,864.49

PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 8) 333,736.07

INVERSIONES PERMANENTES (notas 1 y 9) 655,144.39

OTROS ACTIVOS 3,914.45

TOTAL 2,053,659.40

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por pagar (nota 10)	870,000.00
Cuentas por pagar (nota 11)	67,402.29
Compañías relacionadas (nota 5)	279,667.99
Impuestos por pagar (nota 12)	1,807.23
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,218,877.51

Pasivos diferidos	18,458.56
TOTAL PASIVO	1,237,336.07

PATRIMONIO

Capital social	2,240.00
Reserva legal	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva de capital	854,039.00
Utilidades acumuladas	3,971.13
Pérdida del ejercicio	-64,471.80
TOTAL PATRIMONIO	816,323.33
Pasivo contingente (nota 13)	-

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,053,659.40
----------------------------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	152,480.82
Costo de ventas	236,474.03
PERDIDA BRUTA	-83,993.21
Gastos de administración	18,529.07
Gastos financieros	18,647.16
TOTAL GASTOS	37,176.23
PERDIDA OPERACIONAL	-121,169.44
Otros ingresos	56,697.64
PERDIDA DEL EJERCICIO	-64,471.80

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 2002

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	2,240.00
Saldo final	2,240.00
RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	5,591.94
Saldo final	5,591.94
RESERVA FACULTATIVA	
Saldo inicial	14,953.06
Saldo final	14,953.06
RESERVA DE CAPITAL	
<u>Reexpresión monetaria</u>	
Saldo inicial	147,346.80
Saldo final	147,346.80
<u>Reserva revalorización patrimonio</u>	
Saldo inicial	706,692.20
Saldo final	706,692.20
TOTAL	854,039.00
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo inicial	31,007.35
Transferencia a reserva legal	-27,086.22
Ajuste de caja	50.00
Saldo final	3,971.13
PERDIDA ACUMULADA	
Saldo inicial	-27,086.22
Compensación con utilidades acumuladas	27,086.22
Saldo final	-
PERDIDA DEL EJERCICIO	-64,471.80
TOTAL	816,323.33

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO -64,471.80

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos 54,424.27

Provisión de cuentas incobrables 142.32

Amortización de seguros 10,600.78

Amortización de cargos diferidos 71,894.98

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 72,590.55

Aumento en cuentas por cobrar -14,626.18

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -603,837.64

Aumento en pagos y gastos anticipados. -24,565.17

Disminución en inventarios. 44,329.14

Disminución en cargos diferidos -10,350.90

Aumento en cuentas por pagar 2,999.25

Aumento en compañías relacionadas por pagar 60,159.58

Disminución en impuestos por pagar -537.90

Aumento en pasivos diferidos 12,063.56

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -461,775.71

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -3,421.00

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -3,421.00

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de documentos por pagar 593,793.19

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 593,793.19

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 128.596.48

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 2,635.12

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 131,231.60

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

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 6).

d. Inversiones Permanentes

Las inversiones del Ingenio San Carlos S.A., están registradas al valor patrimonial proporcional de las compañías emisoras (nota 9).



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

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 8).

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.

Desde el ejercicio económico del año 2001 hasta la fecha, 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, continuación

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 2002 fue de 9.36%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
1999	60.71%
2000	90.99%
2001	22.44%
2002	9.36%

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2002, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	490.00
Bancos		<u>130,741.60</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>131,231.60</u></u>

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

Clientes	U.S.\$	21,391.52
Otras cuentas por cobrar		535.00
Menos: provisión para cuentas incobrables		<u>213.92</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>21,712.60</u></u>



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas durante el 2002, es como sigue:

Saldo dueador	U.S.\$ <u>603,837.64</u>
---------------	--------------------------

Saldo acreedor	U.S.\$ <u>279,667.99</u>
----------------	--------------------------

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

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2002, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$ <u>19,605.61</u>
----------	-------------------------



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2002, es el siguiente:

Crédito tributario I.V.A.	U.S.\$	57,418.29
Impuestos pagados por anticipado		12,836.98
Seguros		11,288.98
Retenciones en la fuente		1,868.72
Retención en la fuente I.V.A.		473.68
Anticipos del impuesto a la renta		436.46
Mantenimiento de edificio		277,512.16
Menos: amortización acumulada		77,358.23
TOTAL	U.S.\$	<u>284,477.04</u>



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> 31/12/01	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/02
Terreno	U.S.\$	37,006.93	-		37,006.93
Edificios		999,092.48	-	-	999,092.48
Muebles y enseres		-	2,596.00	-	2,596.00
Maquinarias y Equipos		42,538.12	-	-	42,538.12
Equipos de computación		-	825.00	-	825.00
TOTAL		1,078,637.53	3,421.00	-	1,082,058.53
Menos depreciación acumulada:					
Costo		693,898.19	54,424.27	-	748,322.46
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	384,739.34	-51,003.27	-	333,736.07

Edificios se deprecian al 5 %, maquinarias y equipos, muebles y enseres al 10% y equipos de computación al 33.33%, bajo el método de línea recta.



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

9. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de inversiones permanentes al 31 de Diciembre del 2002, 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.\$	<u>655,144.39</u>

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>FECHA</u>	<u>OPERACION</u>	<u>% INTERES</u>	<u>VALOR</u>
Guaranty Trust Bank	31-12-03	3570000	4	U.S.\$ <u>870,000.00</u>

Garantía que otorga Inmobiliaria Rocafuerte C. A. a Guaranty Trust Bank

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

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		4,487.73
Otras cuentas por pagar		9,921.92
TOTAL	U.S.\$	<u>67,402.29</u>

12. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/01</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/02</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	1,206.60	17,642.12	17,899.82	1,464.30
Retención del IVA		766.75	5,743.93	5,240.22	263.04
Retenciones la fuente		329.10	1,800.28	1,508.39	37.21
Impuesto a la renta		42.68	-	-	42.68
TOTAL	U.S.\$	<u>2,345.13</u>	<u>18,573.19</u>	<u>18,136.82</u>	<u>1,807.23</u>



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

13. 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.