

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Comercial Inmobiliaria S.A.

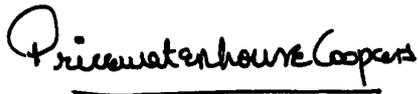
Guayaquil, 19 de abril del 2002

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Comercial Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2001, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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. Los estados financieros de Comercial Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2000, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 3 de junio del 2001, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con 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 o inexactas de carácter significativo. 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 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 expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Comercial Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Como se indica en la Nota 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2001 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas que totalizan US\$101,660 y US\$4,680, respectivamente. Las operaciones de Comercial Inmobiliaria S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora

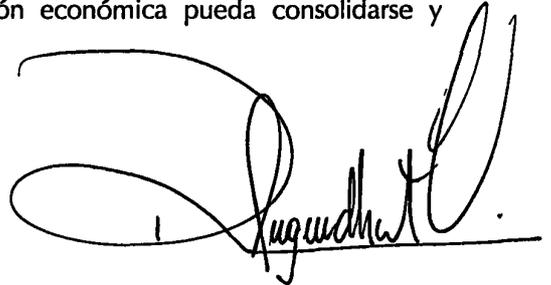
A los miembros del Directorio y
accionistas de
Comercial Inmobiliaria S.A.
Guayaquil, 19 de abril del 2002

El Rosado Cía. Ltda. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 7. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

5. En la Nota 1 la Administración menciona 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 económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

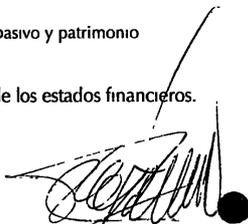
COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	5,732	8,771	Cuentas y documentos por pagar		
Cuentas y documentos por cobrar			Proveedores	2,413	1,668
Compañías relacionadas	101,660	15,278	Compañías relacionadas	3,732	3,732
Otras	8,050	7,229	Impuestos por pagar	149	3,436
	<u>109,710</u>	<u>22,507</u>		<u>6,294</u>	<u>8,836</u>
Total del activo corriente	115,442	31,278	Beneficios sociales	617	366
INVERSIONES PERMANENTES	1,809,380	1,809,380	Total del pasivo corriente	10,911	9,202
ACTIVO FIJO	1,528,389	1,648,871	PASIVO A LARGO PLAZO		
CARGOS DIFERIDOS	25,089	48,841	Compañías relacionadas	948	62,727
			PATRIMONIO (según estados adjuntos)	3,466,441	3,466,441
Total del activo	<u>3,478,300</u>	<u>3,538,370</u>	Total del pasivo y patrimonio	<u>3,478,300</u>	<u>3,538,370</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


Johnny Czarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.

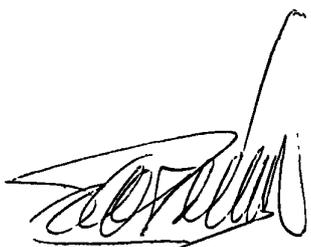
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingresos por arriendos de locales comerciales	233,040	157,040
Transporte aéreo	<u>75,056</u>	<u>61,135</u>
	308,096	218,175
Gastos de administración y operación	(284,716)	(223,617)
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	-	28,545
Diferencia en cambio, neta	-	(13,440)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	<u>(23,753)</u>	<u>(10,999)</u>
Utilidad (pérdida) operacional	(373)	(1,336)
Otros ingresos, neto	<u>373</u>	<u>1,336</u>
Resultado neto del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



Johnny Czarninski
Gerente General



Víctor Alvarado
Contador

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2000	4,952	172	20,538	2,119,396	(19,209)	2,125,849
Corrección monetaria por aplicación de la NEC 17	(1,084)	(38)	(4,497)	1,370,805		1,365,186
Transferencias a reservas				(19,209)	19,209	-
Ajustes					(24,594)	(24,594)
Saldos al 31 de diciembre del 2000	3,868	134	16,041	3,470,992	(24,594)	3,466,441
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>3,868</u>	<u>134</u>	<u>16,041</u>	<u>3,470,992</u>	<u>(24,594)</u>	<u>3,466,441</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


 Johnny Czarninski
 Gerente General


 Victor Alvarado
 Contador

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado neto del año	-	-
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	188,762	150,772
Amortización	23,752	10,999
Diferencia en cambio	-	13,440
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	-	(28,545)
	<u>212,514</u>	<u>146,666</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(87,203)	13,560
Cuentas y documentos por pagar	1,458	(1,270)
Pasivos acumulados	251	(2,462)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>127,020</u>	<u>156,494</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones netas de activo fijo	(68,280)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(68,280)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución de obligaciones bancarias	-	(96,707)
Disminución de pasivo a largo plazo con compañías relacionadas	(61,779)	(55,159)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(61,779)</u>	<u>(151,866)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	(3,039)	4,628
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>8,771</u>	<u>4,143</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>5,732</u>	<u>8,771</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



Johnny Szarminski
Gerente General



Víctor Alvarado
Contador

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

NOTA 1 - OPERACIONES

Comercial Inmobiliaria S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 24 de Octubre de 1958. La Compañía es propietaria de cuatro inmuebles ubicados en la ciudad de Guayaquil, en el que funcionan los almacenes detallados a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Establecimientos</u>
Avenida Víctor Emilio Estrada y Las Lomas	Mi Comisariato
Rosendo Avilés y Boyacá	Mi Comisariato
Vélez entre Boyacá y García Avilés	Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store
Lotización Mapasingue Km. 4 ½ Vía Daule	Mi Comisariato y Ferrisariato

Su principal accionista es Inmobiliaria Lavie S.A. la cual posee el 90% del capital social.

Comercial Inmobiliaria S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido Grupo económico tienen a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Comercial Inmobiliaria S.A. corresponden fundamentalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

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.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2000 con las del año 2001, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros del año 2000. Adicionalmente, al cierre del año 2000 no se incluyó como parte de los estados financieros el estado de flujos de efectivo, el mismo que fue debidamente preparado por la Compañía en el año 2001 y se incluye en los presentes estados.

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) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye el efectivo mantenido en caja y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

c) Inversiones permanentes -

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Según se expone en el balance general, la Compañía mantiene inversiones accionarias significativas en empresas subsidiarias. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad no requieren la consolidación de los estados financieros de un accionista con los de sus subsidiarias o, alternativamente, la aplicación del método de valor patrimonial proporcional para valuar las inversiones en las mismas. Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones en sus subsidiarias, la Compañía reconoce en sus resultados, únicamente las utilidades generadas por las subsidiarias cuando estas son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las subsidiarias son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas reducen el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo. Las ganancias o pérdidas generadas por

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

la Compañía en las operaciones efectuadas con sus subsidiarias son reconocidas en los resultados del año.

d) Activo fijo -

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultados de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

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 la línea recta.

e) Cargos diferidos -

Corresponde a pérdidas netas en cambio diferidas en 1999 de acuerdo con las disposiciones legales que rigieron en dicho ejercicio, para su amortización en un plazo máximo de hasta cinco años a partir del año 2000. Dichas pérdidas fueron, en el año 2000, ajustadas y convertidas a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17. Durante el año 2001 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, generando un cargo a los resultados del año de US\$23,752.

f) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no ha constituido provisión alguna por este concepto por no presentar utilidades gravables.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Al 31 de Diciembre del 2001, la Compañía no ha constituido provisión alguna por no presentar utilidades.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES
(Continuación)

h) Reserva de capital -

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está 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.

NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2001 la composición es la siguiente:

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor patrimonial proporcional</u>	<u>Actividad principal</u>
Importadora El Rosado Cía Ltda	79	493,044	1,775,509	25,776,848 (1)	Importadora y Comercializadora
Inmobiliaria Lavie S A	20	7,782	29,088	2,947,911 (1)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Braquil S A	1	76	362	62,750 (2)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Kfir S A	18	294	2,514	182,928 (2)	Inmobiliaria
Constructora Dov S A	2	38	378	15,910 (2)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Gadi S A	0.4	20	1,060	5,253 (2)	Inmobiliaria
Agroindustrias Aldeana S.A	25	50	469	3,350 (3)	Comercializadora
			<u>1,809,380</u>		

- (1) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2001, este valor no incluye el efecto de las excepciones mencionadas en el dictamen de los auditores independientes.
- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2001.
- (3) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2001.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

		Tasa anual de depreciación
		<u>%</u>
Edificios	2,354,208	5
Aeronave	395,577	20
Otros	180	10
	<u>2,749,965</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>(1,401,942)</u>	
	<u>1,348,023</u>	
Terrenos	180,366	-
	<u><u>1,528,389</u></u>	

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2001	1,648,871
Adiciones, netas (Ver Nota 8)	68,280
Depreciación del año	<u>(188,762)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u><u>1,528,389</u></u>

NOTA 5 - CARGOS DIFERIDOS

Composición:

Diferencia en cambio	60,501 (1)
Menos - amortización acumulada	<u>(35,412)</u>
	<u><u>25,089</u></u>

(1) Corresponde a diferencias en cambio efectivizadas y no efectivizadas incurridas durante 1999 y que fueron diferidas con base a las disposiciones legales vigentes. Véase además Nota 2 e).

NOTA 5 - CARGOS DIFERIDOS
(Continuación)

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2001	48,841
Amortización del año	<u>(23,752)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>25,089</u>

NOTA 6 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldo al 1 de enero del 2001</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2001</u>
Beneficios sociales	366	3,673	3,422	617

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2001, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Importadora El Rosado Cía. Ltda.	
Ingresos por arriendo de locales comerciales	231,600 (1)
Ingresos por transporte aéreo	74,216
Alimentos del Ecuador S.A.	<u>1,440</u>
	<u>307,256</u>

- (1) Corresponden a los ingresos por alquiler de locales comerciales de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo mantenidos con Importadora El Rosado Cía. Ltda..

Composición de los saldos con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2001:

(Véase página siguiente)

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(Continuación)

Cuentas y documentos por cobrar	
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	86,385
Inmobiliaria Talor S.A.	7,029
Inmobiliaria Rivad S.A.	8,000
Alimentos del Ecuador S.A.	246
	<u>101,660</u>
Cuentas y documentos por pagar	
Inmobiliaria Motke S.A.	1,867
Inmobiliaria Lavie S.A.	470
Accionistas	1,395
	<u>3,732</u>
Pasivo a largo plazo	
Danny Czarninski	948

Los saldos por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.

NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2001:

Depreciación	188,762
Seguros	20,900
Impuestos y contribuciones	19,851
Sueldos y beneficios sociales	12,169
Otros	43,034
	<u>284,716</u>

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros (19 de abril del 2002), la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 1999 al 2001 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 10 - CONTRATOS

El 5 de mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamientos de sus locales comerciales con Importadora El Rosado Cía. Ltda. cuyo plazo de duración es de cinco años a partir de esa fecha.

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda..

NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2001 comprende 96,700 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de abril del 2002), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañia COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 24 de Octubre de 1958 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compraventa, distribución, importación y exportación, promover construcciones, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las Leyes Ecuatorianas, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, podrá promover y fundar sociedades civiles que se dediquen al mismo objeto, así como adquirir acciones y asociarse a otras compañías, y en general toda clase de contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MÁS SIGNIFICADOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, el mismo que se aplico el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo que se estableció hasta el año de 1999 en las disposiciones legales, utilizando para este fin el índice de precio al consumidor a nivel nacional, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias, mas aun para el ejercicio económico del año 2000, la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, emitieron la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) que trata sobre la conversión de los estados financieros para efectos de aplicar el esquema de polarización en los antes mencionados estados financieros. A los activos no monetarios según el balance cerrado el 31 de Diciembre de 1999, se aplico el índice de ajuste del

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

32.81% a cada uno de ellos incluyendo la depreciación con crédito a la cuenta Resultado por exposición a la inflación, luego a estos activos ya incrementados según la fecha de adquisición se incrementa al activo, a la depreciación acumulada de los activos no monetarios con crédito a la cuenta Capital Adicional o Reserva por Revalorización del Patrimonio; a estos saldos se aplica el factor negativo del 3.59654% a los activos no monetarios mas la depreciación con débito a la cuenta Reserva por Exposición por Inflación, la misma que su resultado ya sea positivo a negativo forma parte del estado de resultados como ingresos o gastos.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

CORRECCION MONETARIA

La compañía siguiendo disposiciones legales vigente de la ley de Régimen Tributarios Internos su reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1999, utilizando el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (I.N.E.C.) y publicados por el Ministerio de Finanzas y Créditos Públicos que a dicha fecha fue del 53 %, estos estados financieros fueron tomados como base para aplicar la conversión y el esquema de polarización según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17)

El objetivo de esta norma es definir el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres como procedimiento previo para la conversión a dólares de los Estados Unidos de América y luego definir el criterio a utilizar para convertir los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América. También se ajustara los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición por la brecha entre las tasas de inflación y la devaluación acumulada a partir de Diciembre de 1991, hasta la fecha de transición que es Marzo 30 del año 2000.

PROPIEDADES

Las propiedades están registradas el precio de costo por la adquisición, mas las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1999, así como también la correspondiente reexpresión monetaria integral aplicable a los activos no monetarios según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) mas la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función al índice de inflación acumulado que surge del índice

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

nacional general de precios al consumidor urbano elaborado por el Instituto de Estadística y Censos (INEC) y el índice de devaluación acumulado que surge de las cotizaciones del dólar de los Estados Unidos de América en el mercado Nacional o libre, publicado por el Banco Central del Ecuador, con los que se determinara el índice especial de brecha que refleja la variación existente entre la devaluación y la inflación acumulada del periodo comprendido entre el 31 de Diciembre de 1999 y la fecha de transición; La Corrección Neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Resultados por Exposición de Inflación, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañía y del Servicio de Rentas Internas.

Para el año 2000, el ajuste del patrimonio se ha realizado en base al índice de ajuste de inflación, para tal efecto, el patrimonio se descompone en dos grupos de cuentas excluyendo la cuenta Reexpresión Monetaria, el resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral debe registrarse en los resultados del periodo en la cuenta Resultado por Exposición a la inflación la cual reflejara la ganancia o pérdida la misma que forma parte del rubro de resultados financieros en el estado de resultados, también de acuerdo a expresa disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

La depreciación de los Activos fijos se ha registrado de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 a la fecha de transición y luego por los meses de abril a Diciembre, se ha realizado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la corrección monetaria que se contabilizan cada año, estos empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio económico. En cumplimiento con las disposiciones legales en vigencia de la Superintendencia de Compañía, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independiente revisaron la corrección monetaria integral, de las partidas no monetarias en sus efectos más importantes.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 2000 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en dólares)

	Saldos 2000-01-31	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 2000-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	99,205.72	81,159.93	180,365.65
Edificios	1'301,293.88	1'052,915.61	2'354,209.49
Instalaciones	1,381.23	890.59	2,271.82
Equipo de Transporte	104,358.72	222,937.97	327,296.69
	-----	-----	-----
Suman	1'506,239.55	1'357,904.10	2'864,143.65
Menos: Depreciación Acumulada			1'215,272.04

Total Propiedades, Neto			<u>1'648,871.61</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en dólares)

Caja General	5.09
Banco del Pacifico	716.24
Banco de Guayaquil	8,050.24

Suman	<u>8,771.59</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Cuentas por Liquidar	4,384.69

Suman	<u>4,384.69</u>

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se forma de la siguiente manera.-

(expresado en dólares)

Alimentos del Ecuador S.A.	248.64
Inmobiliaria Talor S.A.	7,028.97
Inmobiliaria Rivad S.A.	8,000.00

Suman	<u>15,277.61</u>

PAGOS ANTICIPADOS.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera.

(expresado en dólares)

Crédito Tributario Retención I.V.A.	2,840.32

Suman	<u>2,840.32</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en dólares)

Importadora El Rosado Cia. Ltda.	1'775,508.77
Inmobiliaria Braquil S.A.	361.90
Inmobiliaria Lavie S.A.	29,087.65
Inmobiliaria Kfir S.A.	2,514.12
Constructora Dov S.A.	378.07
Inmobiliaria Gadi S.A.	1,060.18
Agroindustrias Aldeana S.A.	469.21

Suman	<u><u>1'809,379.90</u></u>

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Beneficios Sociales de trabajadores	356.96

Suman	<u><u>356.96</u></u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1999, fueron ajustado principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adicionales.

Los rubros no monetarias incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria. Dicha cuenta de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 15 de la Ley del impuesto a la circulación de capitales publicada en el Registro oficial No. 78 del 1º. De Diciembre de 1998 en el que se ordena que se traspase el saldo de la cuenta Reexpresion Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de auditoria, esto es Diciembre 31 del año 2000, en la compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que pueda afectar los estados financieros, pero por disposición del Servicio de Rentas Internas y de acuerdo con el Registro oficial No. 294 de Marzo 28 del 2001, a la presentación de este informe de auditoria externa, para realizar el estado de cambios en el patrimonio de accionistas, los saldos que se toman como iniciales es a diciembre 31 del año de 1999 para convertirlos a razón de U.S. \$ 19,525.89 dólares de los Estados Unidos de América, por lo que al confrontar con el Balance al cierre del año 2000, debe realizarse un ajuste.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre del año 2000;

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Lavie S.A.	470.02
Inmobiliaria Motke S.A.	1,866.75

Suman	<u>2,336.77</u>

IMPUESTOS POR PAGAR.-

Al cierre del informe de auditoria esta cuenta se forma de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Impuesto LV.A. sobre ventas	3,436.33

Suman	<u>3,436.33</u>

La empresa ha sido revisada por los funcionarios de la Dirección General de Rentas hasta el ejercicio del año de 1995

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor de 10% de utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber perdida.