

INMOBILIARIA MACARMÍ S. A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001



Pannell Kerr Forster

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
Inmobiliaria Macarmí S. A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de **Inmobiliaria Macarmí S. A.** al 31 de diciembre del 2001, y el estado conexo de resultados, inversión de los accionistas y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Macarmí S. A.** al 31 de diciembre del 2001, y los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

6 de diciembre del 2002
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

INMOBILIARIA MACARMI S.A.**BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en USDólares)

ACTIVO**ACTIVO CIRCULANTE:**

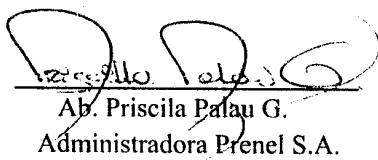
Efectivo	324.82
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota K)	15,493.68
Gastos pagados por anticipado (Nota C)	2,060.93
Proyectos en ejecución	236.62
	<hr/>
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	18,116.05
ACTIVOS FIJOS (Nota D)	822,980.69
OTROS ACTIVOS (Nota E)	181,200.00
	<hr/>
TOTAL ACTIVO	1,022,296.74

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**PASIVO CIRCULANTE:**

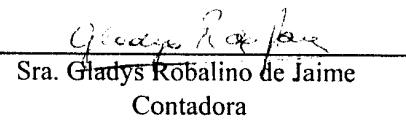
Cuentas por pagar (Nota F)	35,753.56
Gastos acumulados por pagar (Nota G)	1,064.95
	<hr/>
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	36,818.51

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.	800.00
Reservas (Nota H)	994,468.64
Déficit (Nota I)	(9,790.41)
	<hr/>
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	985,478.23

**TOTAL PASIVO E INVERSION
DE LOS ACCIONISTAS****1,022,296.74**


Ab. Priscila Pala G.
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

INMOBILIARIA MACARMI S.A.**ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en USDólares)

INGRESOS:

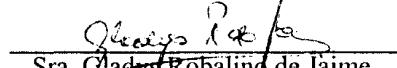
Administracion de personal	42.72
Otros Ingresos	58.07
	<hr/>
	100.79

COSTOS Y GASTOS:

Seguros	773.15
Utiles de oficina	66.42
Administrativos	128.52
Honorarios	22.14
Contribuciones e Impuestos	1,318.70
Mantenimiento y reparacion de vehículos	1,047.28
	<hr/>
	3,356.21

PERDIDA DEL EJERCICIO**(3,255.42)****PERDIDA POR ACCION****(4.07)**


Ab. Priscila Dalau G.
Administradora Prenel S.A.
Gerente General

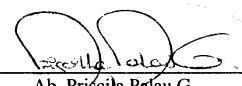


Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

INMOBILIARIA MACARMI S.A.ESTADO DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTASAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresados en USDólares)

Acciones comunes	Reservas					Déficit
	Reserva de capital	Avalúo de terrenos	Legal	Facultativa	Total	
Saldo al 1 de enero del 2001	800.00	54,397.09	779,575.14	67.08	603.37	834,642.68
Pérdida del ejercicio						(6,701.64)
Diferencia en cambio		159,651.52				(3,255.42)
Reclasificación a la cuenta vehículos		174.44				
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>800.00</u>	<u>214,223.05</u>	<u>779,575.14</u>	<u>67.08</u>	<u>603.37</u>	<u>994,468.64</u>
						(9,790.41)



Ab. Priscila Patau G.
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MACARMI S.A.ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en USDólares)

**CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN****PERDIDA** (3,255.42)**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:**

Aumento y disminución en:

Documentos y cuentas por cobrar	(664.00)
Gastos pagados por anticipado	(292.72)
Cuentas por pagar	4,409.19
Gastos acumulados por pagar	145.03
Participacion a los trabajadores	(58.07)
	<u>3,539.43</u>

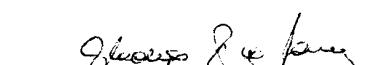
**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION**284.01**AUMENTO DEL EFECTIVO**

284.01

Saldo del efectivo al inicio del año	<u>40.81</u>
--------------------------------------	--------------

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO324.82


Ab. Priscila Palau G.
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

INMOBILIARIA MACARMÍ S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA MACARMÍ S. A.:

Fue constituida el 8 de septiembre de 1982 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objeto social principal es la adquisición, arrendamiento, tenencia y administración de bienes inmuebles en general, así como la adquisición, tenencia, conservación y disposición de títulos – valores.

Actualmente su actividad está centralizada en la administración del sueldo de una persona de su relacionada Nelbacor S.A., por este concepto registra una comisión mínima mensual.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Proyectos en ejecución. Corresponde a los desembolsos incurridos en el año 1991, por el cerramiento del perímetro del terreno denominado Atahualpa.

El activo fijo registrado al 31 de marzo del 2000 está contabilizado según el procedimiento establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los vehículos, único activo fijo depreciable, es de 5 años

Ingresos por administración de personal registra las comisiones por administración de un trabajador de su relacionada. El pago de la remuneración que le corresponde al empleado se realiza directamente por la relacionada, no se efectúa ningún registro por este concepto.

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas registra los movimientos entre compañías vinculadas por transferencias y compensaciones de deudas.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

INMOBILIARIA MACARMÍ S. A.

G. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Incluye US\$790.83 correspondiente a provisiones efectuadas en 1991 para futuros desembolsos de obras en ejecución.

H. RESERVAS:

Reserva de capital:

En esta cuenta se incluyen las siguientes cuentas que se originaron por ajustes por inflación hasta el periodo de transición: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Reserva por avalúo de terrenos:

	Área		Valor
Lotes Punta Carnero	3.174,13 m ²	(1)	526,266.21
Atahualpa,	624.01 Has	(2)	253,308.93
			779,575.14

(1) Valuación de bienes realizada el 18 de septiembre del 2000.

(2) Corresponde a avalúo comercial realizado el 11 de octubre del 2000 por el Ingeniero Civil Augusto Bueno Cifuentes de un predio agrícola ubicado en la Parroquia Atahualpa, Cantón Santa Elena, Provincia del Guayas.

Reserva Legal:

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

Reserva facultativa:

El saldo de estas cuentas está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

I. DÉFICIT:

La Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en un ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

INMOBILIARIA MACARMÍ S. A.

J. ADJUDICACIÓN DE TERRENO:

Representa el predio agrícola denominado Atahualpa, ubicado en la parroquia Atahualpa, Cantón Santa Elena, Provincia del Guayas, adjudicado por el Instituto de Desarrollo Agrario (INDA) mediante providencia de adjudicación No.0002600993 del 27 de junio del 2000, ésta fue protocolizada en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Elena el 25 de agosto del mismo año.

La explotación de esta propiedad fue concedida por el estado ecuatoriano, a la Compañía relacionada Equidor S.A., durante un plazo de 30 años.

K. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2001.

	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Cantomar S.A.	968.00	
Carolpuerto	261.20	
Credimar	36.00	
Gozmar	290.19	
Hayamar	6.40	
Nelbacor	10,542.62	
Portobeach	8.00	
Puertocaro	84.00	
Vaciomar	235.46	
Gerardy	0.80	
Prosur – Evepo	2,833.38	
Ing. Ricardo Palau	204.50	
Ing. Zúber Palau	23.13	
Barbaseti		14,133.57
Berenice		924.81
Broquelisa		0.04
Estomar		217.60
Predialpa		5,556.52
Equidor S.A.		13,909.85
	<hr/> 15,493.68	<hr/> 34,742.39

Estos saldos no tienen fecha de vencimiento definida y no generan intereses. Originadas en años anteriores por transferencias y compensaciones de deudas.

L. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2001, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.