

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Braquil S.A.

Guayaquil, 19 de abril del 2002

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Braquil 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 Inmobiliaria Braquil S.A. al 31 de diciembre del 2000, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 7 de mayo 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 Inmobiliaria Braquil 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 pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan

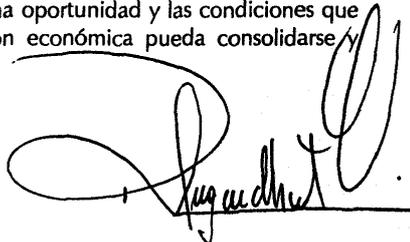
A los miembros del Directorio y
accionistas de
Inmobiliaria Braquil S.A.
Guayaquil, 19 de abril del 2002

US\$228,675. Las operaciones de Inmobiliaria Braquil S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora 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

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

BALANCES GENERALES

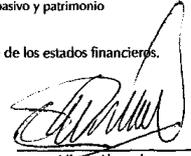
31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	2001	2000	Pasivo y patrimonio	2001	2000
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja	8	275	Obligaciones bancarias	-	242,592
Cuentas por cobrar	13,479	13,013	Cuentas y documentos por pagar		
			Proveedores	23,055	12,353
Total del activo corriente	13,487	13,288	Compañías relacionadas	46,750	46,750
			Otras	9,121	8,657
INVERSIONES PERMANENTES	23,296	23,296		<u>78,926</u>	<u>67,760</u>
			Pasivos acumulados		
ACTIVO FIJO	6,504,730	6,864,919	Intereses por pagar	-	3,345
			Impuestos por pagar	-	14,746
			Beneficios sociales	5,699	15,437
				<u>5,699</u>	<u>33,528</u>
			Total del pasivo corriente	84,625	343,880
			PASIVO A LARGO PLAZO		
			Obligaciones bancarias	-	108,994
			Compañías relacionadas	181,925	195,266
			PATRIMONIO (según estados adjuntos)	6,274,963	6,253,363
Total del activo	<u>6,541,513</u>	<u>6,901,503</u>	Total del pasivo y patrimonio	<u>6,541,513</u>	<u>6,901,503</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


John J. Zaminski
Gerente General


Victor Alvarado
Contador

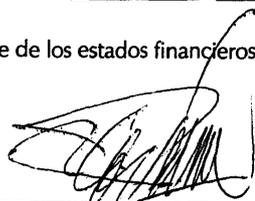
INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

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

	2001	2000
Ingresos por arriendos de locales comerciales	164,400	361,600
Ingresos por arriendos de locales administrados	497,411	291,636
	<u>661,811</u>	<u>653,236</u>
Gastos de administración y operación	(611,365)	(480,164)
Gastos financieros	(16,569)	(61,606)
Diferencia en cambio, neta	-	(110,491)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	-	(147,149)
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	-	198,016
	<u>33,877</u>	<u>51,842</u>
Utilidad operacional		
Otros ingresos, neto	<u>5</u>	<u>48,737</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	33,882	100,579
Participación de los trabajadores en las utilidades	(5,082)	(15,087)
Impuesto a la renta	(7,200)	(21,373)
Utilidad neta del año	<u>21,600</u>	<u>64,119</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


Johnny Czarninski
Gerente General


Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA BRAQUIL 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	9,731	4,865	170,147	2,508,772	(14,677)	2,678,838
Transferencia a reservas				(14,677)	14,677	-
Corrección monetaria, neta	(2,131)	(1,065)	(37,255)	3,550,857		3,510,406
Utilidad neta del año					64,119	64,119
Saldos al 31 de diciembre del 2000	<u>7,600</u>	<u>3,800</u>	<u>132,892</u>	<u>6,044,952</u>	<u>64,119</u>	<u>6,253,363</u>
Transferencia a reservas			64,119		(64,119)	-
Utilidad neta del año					21,600	21,600
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>7,600</u>	<u>3,800</u>	<u>197,011</u>	<u>6,044,952</u>	<u>21,600</u>	<u>6,274,963</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


 John J. Zaminski
 Gerente General

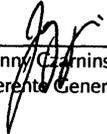

 Victor Alvarado
 Contador

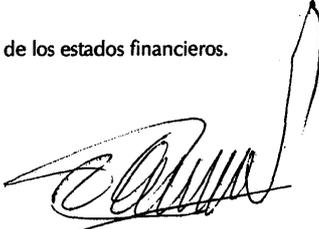
INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

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

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	21,600	64,119
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	360,189	306,594
Diferencia en cambio, neto		110,491
Amortización diferencia en cambio diferida en el año 1999	-	147,149
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	-	(198,016)
	<u>381,789</u>	<u>430,337</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(466)	(6,404)
Cuentas y documentos por pagar	(2,175)	26,301
Pasivos acumulados	(27,829)	23,294
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>351,319</u>	<u>473,528</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución de obligaciones bancarias	(351,586)	(473,254)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(351,586)</u>	<u>(473,254)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	(267)	274
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	275	1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>8</u>	<u>275</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


 Johnny Czaminski.
 Gerente General


 Víctor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

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

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Braquil S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 10 de septiembre de 1982. La Compañía es propietaria de un inmueble ubicado en las calles Brasil y Quito en la ciudad de Guayaquil en el que funciona un local de Mi Comisariato, así también es dueña del Centro Comercial El Paseo Shopping, en la ciudad de Manta.

Su principal accionista es Inmobiliaria Lavie S.A. la cual posee el 96,9% del capital social.

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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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) 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.

Las normas tributarias vigentes para el 2001 establecen una tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de dicho año a la tasa del 25%.

f) 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.

g) 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

Composición:

<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>
Inmobiliaria Rivad S.A.	79	1,204	<u>23,296</u> <u>23,296</u>	1,482,850 (1)	Inmobiliaria

(1) El valor patrimonial proporcional de la inversión fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2001.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

		<u>Tasa anual de depreciación</u>
		<u>%</u>
Edificios	7,183,114	5
Instalaciones fijas	<u>10,337</u>	10
	7,193,451	
Menos - depreciación acumulada	<u>(1,670,091)</u>	
	5,523,360	
Terrenos	<u>981,370</u>	-
	<u>6,504,730</u>	

Movimiento:

Saldo al 1 de enero de 2001	6,864,919
Depreciación del año (Ver Nota 8)	<u>(360,189)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>6,504,730</u>

NOTA 5 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - PROVISIONES

(Continuación)

	<u>Saldos al 1 de enero del 2001</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre del 2001</u>
Intereses por pagar	3,345	16,569	19,914	-
Impuestos por pagar	14,746	7,200 (1)	21,946	-
Beneficios sociales	15,437	8,756 (2)	18,494	5,699

(1) Corresponde al Impuesto a la renta de la Compañía por el año 2001.

(2) Incluye US\$ 5,082 de participación de los trabajadores en las utilidades por el año 2001.

NOTA 6 - 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 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES 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.

Arrendamiento de locales comerciales

164,400

Arrendamiento de locales administrados

497,411

661,811 (1)

(1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Importadora El Rosado Cía. Ltda. Véase Nota 11.

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

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

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

Cuentas y documentos por pagar	
Inmobiliaria Lavie S.A.	16,379
Inmobiliaria Motke S.A.	486
Accionistas	<u>29,885</u>
	<u>46,750</u>
Pasivo largo plazo	
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	95,248
Inmobiliaria Lavie S.A.	40,000
Inmobiliaria Goren S.A.	<u>46,677</u>
	<u>181,925</u>

Los saldos por pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pago.

NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

Depreciación	360,189
Operativos	217,446 (1)
Impuestos y contribuciones	21,561
Sueldos y beneficios sociales	<u>12,169</u>
	<u>611,365</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

(Véase página siguiente)

NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

(Continuación)

Mantenimiento de inmuebles	120,269
Propaganda y publicidad	39,386
Guardianía	21,876
Promociones y exhibiciones	19,627
Otros	16,288
	<u>217,446</u>

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2001 comprende 190,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 10 - 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 11 - CONTRATOS

El 5 de mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamiento 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 bienes han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda..

Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Importadora El Rosado Cía. Ltda., por la administración del Centro Comercial El Paseo Shopping en la ciudad de Manta.

Dichos contratos tienen como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios del centro comercial, y ceder a Importadora El Rosado Cía. Ltda. la administración, para que esta pueda llevarla de manera centralizada y ordenadamente de acuerdo a las

NOTA 11 - CONTRATOS

(Continuación)

necesidades y demandas que requieren del lugar. Por medio de dicho contrato se faculta, autoriza y da en administración dicho centro comercial, con el objeto de que proceda a entregarlos en concesión a terceros interesados.

Por dicho contrato las partes han convenido como precio por la administración del centro comercial el 25% de valor recaudado, por la concesión de los locales comerciales que haya celebrado Importadora El Rosado Cía. Ltda..

Importadora El Rosado Cía. Ltda. se hace cargo todos los gastos de administración y mantenimiento de los locales (incluye gastos de seguros), así como las zonas de parqueo y áreas verdes, pagos de consumo de energía eléctrica, teléfonos, agua y más servicios comunes de los centros comerciales.

Importadora El Rosado Cía. Ltda. cancela mensualmente a Inmobiliaria Braquil S.A., el 75% de lo recaudado de los locales arrendados y administrados por esta empresa, monto que se registra como ingresos por arriendos de locales administrados en el estado de resultados.

El plazo de duración de este contrato es de diez años contados a partir de la inauguración oficial del centro comercial.

NOTA 12 - 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

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A

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

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA BRAQUIL SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 10 de Septiembre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 26 de Octubre del 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 del año 2000, con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre el 1o. Enero del año 2000 y la fecha de transición ajustando el porcentaje de la inflación que corresponde a dicho periodo que es de 32.81%, todos estos procedimientos están establecidos en 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.

ACTIVOS FIJOS.-

Los activos fijos de la empresa lo constituyen activos no monetarios, y están constituidos por terrenos, edificios e instalaciones, los mismos que están registrados al costo de adquisición agregándole la correspondiente corrección monetaria, que se aplica al valor del activo reexpresado al 31 de Diciembre de 1999, al índice del ajuste por inflación.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Estos activos fijos se encuentran depreciados por el método de línea recta y basados en la vida útil estimada para estos activos y que de acuerdo a la Ley los porcentajes anuales de depreciación son:

Edificios	5%
Instalaciones	10%

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 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 ejercicio económico del año 2000, el ajuste del patrimonio se ha realizado sobre la base del 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.

De igual manera los auditores externos verificaron los avalúos realizados a los activos de la Compañía, todo esto por expresas disposiciones del Servicio de Rentas Internas (S.R.I) y la Superintendencia de Compañías.

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 la 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

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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 independientes revisaron la corrección monetaria integral, de las partidas no monetarias en sus efectos más importantes.

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	415,922.09	565,447.44	981,369.53
Edificios	2'908,529.01	4'274,585.41	7'183,114.41
Instalaciones	3,821.55	6,515.29	10,336.84
	-----	-----	-----
Suman	3'328,272.65	4'846,548.14	8'174,820.78

Menos: Depreciación Acumulada			1'309,901.06

Total Propiedades, Neto			<u>6'864,919.72</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	7.63
Banco del Pacifico	267.41

Suman	<u>275.04</u>

ESCUDERO & 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 Cobrar Promociones	2,132.00

Suman	<u>2,132.00</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

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

(expresada en dólares)

Inmobiliaria Rivad S.A.	21,925.25

Suman	<u>21,925.25</u>

PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 del año 2000, este valor consiste en el prestamo otorgado en Junio 7 del 2000 con vencimiento en Junio 6 del 2001, cuyo valor a corto plazo es la cantidad de:

(expresado en dólares)

ABN AMRO BANK	242,591.84

Suman	<u>242,591.84</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Esta cuenta al cierre del ejercicio economico esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume en lo siguiente:

(expresado en dolares)

Facturas por pagar a varios	12,353.68
Acreedores Varios	29,883.77

Suman	<u>42,237.45</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPANIAS

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

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Lavie S.A.	16,379.25
Inmobiliaria Motke S.A.	486.27

Suman	<u>16,865.52</u>

IMPUESTOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio economico, Diciembre 31 del año 2000, en esta cuenta se registran los impuestos causados por retenciones, y a la renta por pagar por parte de la Compañía y se resume de la siguiente manera:

(expresado en dolares)

Retenciones efectuadas	1,667.67
Impuesto a la renta por pagar	14,746.37
I.V.A. por Pagar	6,988.68

Suman	<u>23,402.72</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Al cierre del ejercicio economico esto es Diciembre 31 del año 2000, en esta cuenta se registran los valores que las compañías filiales realizan transacciones entre si, las mismas que no generan intereses ni comisiones, y se descomponen de la siguiente manera:

(expresado en dolares)

Importadora El Rosado C. Ltda.	108,590.01
Inmobiliaria Lavie S.A.	40,000.00
Inmobiliaria Goren S.A.	46,677.17
	<u> </u>
Suman	<u>195,267.18</u>

OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS L.P.

Al cierre del ejercicio economico, esta cuenta se forma de un prestamo otorgado por el Banco ABN AMRO BANK suscrito el 7 de Junio del año 2000 con vencimiento el 6 de Junio del 2001, realizando pagos mensuales por igual valor que incluye capital e intereses, y que el saldo a largo plazo es la suma de:

Saldo del Prestamo	108,994.29
	<u> </u>
Suman	<u>108,994.29</u>

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta ha sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente. En lo que se refiere al impuesto del 0.8% a la circulación de capitales, se ha mantenido vigente todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, trasferencias y pagos al exterior, los mismos que pasan a formar parte del gasto corriente.

Para el ejercicio fiscal del año 2000, se establece la tasa impositiva del 25% para sociedades luego de la distribución de utilidades a los trabajadores, La empresa

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Inmobiliaria Braquil S.A. ha sido revisada por los funcionarios de la Dirección General de Rentas hasta el año de 1996.

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 pérdida.

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 los Accionistas, los saldos que se toman como iniciales es a Diciembre 31 del año 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, se realiza el ajuste respectivo.