

***** LA CAROLITA S.A.*****

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS
Y OPINION DE LOS AUDITORES
AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

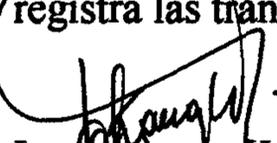
A los accionistas de
INMOCAROLISA INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.** al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo a normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de sí los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

Como se menciona detalladamente en la Nota A a los estados financieros, el 12 de Marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano oficializó el proceso de dolarización en la economía ecuatoriana, el cual contempla cambios principalmente al régimen tributario, laboral y monetario del País, en los que se incluye la conversión de las cifras contables al 31 de Marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norte América a una tasa de s/.25.000 por US\$ 1,00. A partir del 1º de Abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en dólares americanos USA.


Ing. Antonio Kang W.

SC - RNAE No. 082

Reg. Nac. No. 5167

Guayaquil, Abril 12 del 2001

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en US\$)

<u>ACTIVO</u>		
<u>Activo circulante</u>		
Efectivo		\$ 9,967.73
Cuentas por cobrar	(Nota B)	826,311.88
Inventarios	(Nota C)	2,619,049.41
Impuestos	(Nota D)	415.33
Total activo circulante		3,455,744.35
Propiedad Maquinaria y equipo	(Nota E)	12,784.18
Cargos diferidos	(Nota F)	333.02
		<hr/>
		\$ 3,468,861.55
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>Pasivo Exigible</u>		
Obligaciones bancarias	(Nota G)	\$ 85,609.68
Cuentas por pagar	(Nota H)	333,610.88
Gastos acumulados por pagar	(Nota I)	477.54
Impuestos	(Nota J)	113.85
Total pasivo exigible		\$ 419,811.95
Pasivo a largo plazo	(Nota K)	\$ 2,470,000.00
Credito diferido	(Nota L)	\$ 84,404.47
<u>Patrimonio de los accionistas</u>		
Acciones suscritas y en circulación		
15.000 al valor nominal de s/. 1.000 cada una		600.00
Aumento de capital en trámite		400.00
Reserva revalorización patrimonio		673,009.19
Reexpresión monetaria		6,138.34
Déficit	(Nota M)	-185,502.40
		<hr/>
		\$ 494,645.13
		<hr/>
		\$ 3,468,861.55

Ver nota de los estados financieros

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE RESULTADO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Ingresos de operaciones:

(Expresado en US\$)

Ventas netas	\$	397,808.85
Resultado por exposición a la inflación		475,423.49
Otros		<u>10,866.26</u>

\$ 884,098.60

menos:

Costos y gastos de operaciones

Costo de ventas		313,586.91
Gastos de Urbanización		29,010.79
Gastos de Ventas		28,567.44
Gastos de Administración		22,485.81
Gastos Financieros		359,202.11
Otros		<u>246,245.81</u>

\$ 999,098.87

Pérdida operativa del ejercicio

\$ -115,000.27

Ver nota de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOCAROLISA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Año terminado al 31 de Diciembre del 2000

					(=====	Déficit acumulado	=====)	
	<u>Acciones</u>	<u>Aumento</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultado</u>	
	<u>comunes</u>	<u>de capital</u>	<u>revalorización</u>	<u>monetaria</u>	<u>Legal</u>	<u>Acumulado</u>	<u>ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a enero 1ro. 2000	200.00	400.00	509,701.90	-	8.80	1,209.61	-69,471.44	-68,253.03
Aumento de capital	400.00							-
Transferencia de los resultados					-	-69,471.44	69,471.44	-
Utilidad del ejercicio							-115,000.27	-115,000.27
Correccion Monetaria			163,307.29	6,138.34		-2,249.10	-	-2,249.10
Saldo al 31 Dic. Del 2000	600.00	400.00	673,009.19	6,138.34	8.80	-70,510.93	-115,000.27	-185,502.40

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en US\$)

FUENTE DE FONDOS

Operaciones

Gastos que no representaron desembolsos
de capital de trabajo:

depreciacion \$ 3,502.25

Fondos provistos por las operaciones

Financiamiento de L. Plazo 574,289.26

Incremento de los diferidos 114,403.22

692,194.73

APLICACIONES DE FONDOS

Compra de activos fijos 145.60

Cargos diferidos 333.02

478.62

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO \$ 691,716.11

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (disminución) en el activo circulante

Efectivo -7,083.71

Inversiones -4,163.91

Cuentas por cobrar 555,258.87

Inventarios 320,801.05

Impuestos 0.49

864,812.79

Aumento (disminución) en pasivo circulante

Obligaciones bancarias 19,073.59

Cuentas por pagar 154,072.49

Gastos acumulados por pagar -146.85

Impuestos 97.45

173,096.68

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO \$ 691,716.11

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ANO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A. La Compañía fue constituida el 22 de Enero de 1986 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

Su objetivo principal es dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles, lotización y urbanización de bienes inmuebles.

Principios contables ecuatorianos: La Compañía mantuvo sus registros contables en sucres (s/.) hasta el 31 de Marzo del 2000 y de acuerdo a la Ley de Transformación Económica del Estado promulgada en el Registro Oficial # 34 del 13 de Marzo del 2000 y la Resolución Interinstitucional SB-SC-SRI-01 del 31 de Marzo del 2000, se dispuso que la Contabilidad de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, a partir del 1º, de Abril del 2000 se llevará en dólares (USA\$) de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda; de acuerdo con los Principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos resultados y su aplicación a los estados financieros en paginas anteriores.

Dichas normas y principios contables se basan en el principio del costo histórico, modificado sus activos y pasivos no monetarios y el patrimonio, ajustados de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC # 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de la dolarización" sobre la aplicación del sistema de Corrección monetaria Integral de los estados financieros, expedida el 13 de Abril del 2000, sobre sus estados financieros en sucres al 31 de Marzo del 2000. Esta disposición no contempla en forma integral lo establecido por el pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y en consecuencia, los estados financieros referidos en paginas anteriores no reflejan los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

Corrección Monetaria Integral: El balance general al 31 de diciembre del 2000, incluye los ajustes por corrección de las partidas no monetarias, como sigue:

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(continuación)

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.- De acuerdo a lo dispuesto en la NEC-17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", la Compañía procedió a realizar la conversión de sus estados financieros al 31 de Marzo del 2000, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) Corrección monetaria máxima del 32.81% al 31 de Marzo del 2000;
- b) Corrección de brechas positivas al 31 de Diciembre de 1999;
- c) Corrección de brechas negativas al 31 de Marzo del 2000, y,
- d) Dolarización del Balance General y Estado de Resultados al tipo de cambio de s/.25.000 por US\$1,00.

Los ajustes indicados en a) y c) fueron registrados en la cuenta del estado de resultados "Resultado por exposición a la inflación - REI" y los ajustes indicados en b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria".

Resultados por exposición a la inflación-REI.- Se afecta por los registros de la Corrección monetaria al 31 de Marzo del 2000 y la corrección de brechas positivas y negativas a esa misma fecha.

Los inventarios, están valorados al costo o mercado, el menor. Los costos se determinan para los lotes terminados al costo promedio de los materiales de construcción de su adquisición y sobre la base de la variación del índice de precios al consumidor del año 2000. Los inventarios registrados al 31 de Diciembre de 2000, se registran de acuerdo al precio de la última compra.

Las propiedades, planta y equipos, sobre la base del índice nacional de precios al consumidor al 31 de diciembre del 2000, partiendo de los valores reexpresados al 31 de diciembre de 1999 para los activos fijos. El porcentaje de ajuste proporcional se aplica desde la fecha de adquisición al 31 de diciembre del ejercicio impositivo. La depreciación se registra con cargos a los resultados del año y se calcula por el método de la línea recta tomando como base la vida útil de los activos relacionados. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Los años de vida útil estimada y de sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD
(continuación)

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y Equipos de oficina	10
Equipos de Computación	5

Cambios en el poder adquisitivo en la moneda nacional, los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, por consiguiente, no pretende reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, excepto por las revalorizaciones de las inversiones, inventarios, activos fijos y valores en moneda extranjera efectuadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el País.

La pérdida del poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, puede tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos periodos y en los resultados del año.

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el índice general de los precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>Porcentaje de</u> <u>Inflación</u>
1998	43
1999	61
2000	91

De acuerdo con disposiciones legales, el porcentaje utilizado en el ajuste de las partidas no monetarias al 31 de Marzo del 2000, fue de 32.81%

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en US\$)

B.- CUENTAS POR COBRAR

Anticipos a proveedores	\$	766,500.42
Préstamos al personal		1,424.00
Otras cuentas por cobrar		<u>58,387.46</u>
	\$	<u>826,311.88</u>

C.- INVENTARIOS

Terrenos residenciales		1,391,623.20
Terrenos comerciales		743,321.85
Terrenos comunales		<u>484,104.36</u>
	\$	<u>2,619,049.41</u>

D.- IMPUESTOS

Impuestos anticipados	\$	414.44
Retención en la fuente		<u>0.89</u>
	\$	<u>415.33</u>

F.- CARGOS DIFERIDOS

Sistema integrado	\$	87.85
Uniforme del personal		36.08
Poligrafica		50.40
Folletos publicitarios		<u>158.69</u>
	\$	<u>333.02</u>

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

E.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

<u>ACTIVO FIJO</u>	<u>SALDO</u> <u>12-31-99</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección</u> <u>monetaria</u>	<u>SALDO</u> <u>12-31-00</u>
Instalaciones y adecuaciones	50.52	-		50.52
Muebles y Equipos de oficina	1,461.58	-		1,461.58
Equipos de computación	3,841.38	145.60		3,986.98
SUMAN	5,353.48	145.60	-	5,499.08

CORRECCION MONETARIA DE LOS ACTIVOS FIJOS

Instalaciones y adecuaciones	-			-
Muebles y Equipos de oficina	1,892.98	-	5,128.06	7,021.04
Equipos de computación	3,216.57	-	8,925.40	12,141.97
SUMAN	5,109.55	-	14,053.46	19,163.01
GRAN SUMA	10,463.03	145.60	14,053.46	24,662.09
Menos				
Depreciación Acumulada	-2,036.26	-3,502.25	-6,339.40	-11,877.91
TOTAL	8,426.77			12,784.18

La revalorización de los activos fijos se realizó de acuerdo con disposiciones legales de la Corrección monetaria al 31 de Marzo del 2000, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC #17 con el índice del 32.81%.

La Corrección monetaria fue revisada por el Auditor independiente.

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE Del 2000

(Expresado en US\$)

G.- OBLIGACIONES BANCARIAS

La Previsora International Bank

Intereses acumulados por pagar	<u>85,609.68</u>
	\$ <u>85,609.68</u>

H.- CUENTAS POR PAGAR

Anticipos de clientes	\$ 210,018.31
Deudas al IESS	544.67
Otras cuentas por pagar	122,997.13
Proveedores locales	<u>50.77</u>
	\$ <u>333,610.88</u>

I.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios sociales	<u>477.54</u>
	\$ <u>477.54</u>

J.- IMPUESTOS

Retenciones de IVA	\$ 79.83
Retenciones en la fuente	<u>34.02</u>
	\$ <u>113.85</u>

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE Del 2000

(Expresado en US\$)

K.- PASIVO A LARGO PLAZO

Previsora International Bank

Préstamo hipotecario #776629 al 14.27% interes anual con pagos semestrales

<u>Cuota</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Dividendo</u>
5	11/09/02	177,635.70
6	05/02/03	190,310.01
7	11/04/03	203,888.63
8	05/02/04	218,436.08
9	10/29/04	234,021.49
10	4/27/05	250,718.93
11	10/24/05	268,607.72
12	4/22/06	287,772.88
13	10/19/06	308,305.48
14	4/17/07	330,303.08

\$ 2,470,000.00

Estos prestamos están garantizados con una Hipoteca abierta sobre la propiedad ó terreno donde se desarrollan las obras de infraestructura de la Urbanización a favor del Banco La Previsora.

L.- CREDITO DIFERIDO

Convenios en proceso de anulación	80,845.03
Otros gastos de reservación	3,559.44

\$ 84,404.47

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(continuación)

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

M.- DEFICIT ACUMULADO:

- (1) Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10 % de sus ganancias liquidas anuales 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 cubrir pérdidas o para aumentar el capital.
- (2) Reserva Facultativa.- El saldo de esta cuenta esta a disposición de los accionistas de la Compañía, la que puede ser distribuida en dividendos en efectivo, capitalizarla o lo que decidan en una Junta General de Accionista.
- (3) De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía puede compensar las pérdidas acumuladas con las utilidades que se obtuvieron, dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que se exceda cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la Compañía o terminación de sus actividades, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de actividades.

N.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Durante 2000 hubieron las siguientes transacciones:

Cuentas por cobrar

Eisleben S.A.	\$ 103.76
---------------	-----------

Cuentas por pagar:

Capeira S.A.	\$ 1.350,71
--------------	-------------

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)**

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

O.- TIPO DE CAMBIO

El tipo de cambio en el mercado libre vigente al 10 de Marzo del 2000 fue de establecido en s/25.000,00 por cada US \$ 1,00.

P.- EVENTOS POSTERIORES

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2000, y a la presentación de los estados financieros adjuntos, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

La Compañía según Acta de Junta de Accionista del 27 de Julio del 2000, resolvió elevar su capital social a Mil dólares USA (\$1.000,00) dividido en 100 acciones de diez dólares cada una. Hasta el cierre de nuestro informe, no se nos oficializó la respectiva Escritura Pública de dicho aumento y cambio del valor de las acciones.

INFORME SOBRE DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

INMOCAROLISA INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los estados financieros de LA CAROLITA S.A., por el año terminado el 31 de Diciembre del 2000, y hemos emitido nuestro informe, sobre dichos estados financieros con fecha Abril 12 del 2001.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de LA CAROLITA S.A., con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos en relación con que:

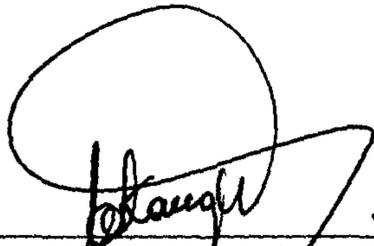
Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;

La información contable que se encuentra presentadas en las declaraciones del Impuesto a la renta y retenciones en la fuente, han sido tomados fielmente de los registros contables; y

Se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que esta obligada la Compañía, en su calidad de agente de retención. Se han presentado las declaraciones semestrales del IVA correspondientes al año 2000 y se ha procedido al pago de los anticipos del Impuesto a la renta por asi haberlo dispuesto la Ley 99-41 publicada en el R/O 321 S de Noviembre 18 de 1999 y la Resolución 00025 del Servicio de Rentas Internas para el ejercicio del 2000, publicada en el R/O # 20 de Febrero 18 del 2000, de conformidad con las disposiciones legales y los Acuerdos Ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.

El cumplimiento por parte de la Compañía con las mencionadas disposiciones, así como los criterios de aplicación, son responsabilidad de la Administración de la Compañía y tales criterios podrían no ser compartidos por las Autoridades competentes.

Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones examinadas y los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos significativos por parte de LA CAROLITA S. A., con las referidas disposiciones tributarias por el año terminado el 31 de Diciembre del 2000.



Ing. Com. Antonio Kang W.
Reg. Nac. 5167
SC-RNAE 082

Guayaquil, Abril 16, 2001