

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

**INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS  
Y OPINION DE LOS AUDITORES  
AÑO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**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 2001 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 auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría 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 auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

Como se muestra en los estados financieros, la Compañía incurrió en una pérdida de \$313.399 durante el año que terminó el 31 de Diciembre del 2001 y las pérdidas en que ha venido incurriendo en los años anteriores. Estos factores indican que la Compañía puede no ser capaz de seguir en sus operaciones. Sin embargo la continuidad de la Compañía como negocio en marcha dependerá de mejorar sus estrategias y de que logre operaciones lucrativas y eficientes.

En nuestra opinión, sujeta a los efectos sobre los estados financieros, si los hubiere, de la resolución final de la incertidumbre relativa a la continuación de la Compañía como un negocio en marcha, como se menciona en el párrafo precedente, 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 2001, 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, Junio 28 del 2002

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

<b><u>ACTIVO</u></b>		<b><u>Dic-31</u></b>
<b><u>Activo circulante</u></b>		
Efectivo		64.275
Inversiones Temporales	(Nota B)	112.316
Cuentas por cobrar	(Nota C)	833.259
Inventarios	(Nota D)	2.261.564
Impuestos	(Nota E)	417
<b>Total activo circulante</b>		<b>3.271.831</b>
<b>Propiedad Maquinaria y equipo</b>	(Nota F)	<b>10.457</b>
		<hr/>
		<b>\$ 3.282.288</b>
		<hr/>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b><u>Pasivo Exigible</u></b>		
Obligaciones bancarias	(Nota G)	177.636
Cuentas por pagar	(Nota H)	232.820
Gastos acumulados por pagar	(Nota I)	300.293
Impuestos	(Nota J)	229
<b>Total pasivo exigible</b>		<b>710.978</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>	(Nota K)	<b>2.292.364</b>
<b>Credito diferido</b>	(Nota L)	<b>97.700</b>
<b><u>Patrimonio de los accionistas</u></b>		
Acciones suscritas y en circulación		
15.000 al valor nominal de \$.0,04 cada una		600
Aumento de capital en trámite		400
Reserva revalorización patrimonio		673.009
Reexpresión monetaria		6.138
Déficit acumulado	(Nota M)	-498.901
		<hr/>
		<b>181.246</b>
		<hr/>
		<b>3.282.288</b>
		<hr/>

Ver notas de los estados financieros

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**Ingresos de operaciones:**

	<b><u>Dic-31</u></b>
Ventas netas	479.829
Otros	5.457
	<hr/>
	485.286

**Costos y gastos de operaciones**

Costo de ventas	357.485
Gastos de Urbanización	7.893
Gastos de Administración	34.723
Gastos de ventas	41.254
Gastos financieros	357.330
	<hr/>
	798.685

**Pérdida operativa del ejercicio**

**\$ -313.399**

Ver nota de los estados financieros

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

	(===== Déficit =====)							
	<u>Acciones</u>	<u>Aporte para</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultado</u>	
	<u>comunes</u>	<u>capital</u>	<u>revalorización</u>	<u>monetaria</u>	<u>Legal</u>	<u>Acumulado</u>	<u>ejercicio</u>	
			<u>patrimonio</u>				<u>TOTAL</u>	
Saldo a enero 1ro. 2001	600	400	673.009	6.138	9	-70.511	-115.000	-185.502
Transferencia de los resultados						-115.000	115.000	-
Resultado del ejercicio			-			-	-313.399	-
Saldo al 31 Dic.del 2001	600	400	673.009		9	-185.511	-313.399	-498.901

Ver notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO**

**UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Perdida del ejercicio		-313.399
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
depreciación	4.085	
Cargos diferidos	333	
Total ajustes		<u>4.418</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en Inversiones	- 112.316	
Aumento en cuentas por cobrar	- 6.947	
Disminución en inventarios	357.484	
Aumento en Impuestos	- 2	
Disminución en Cuentas por pagar	- 100.791	
Aumento en Impuestos	116	
Aumento en gastos acumulados por pagar	214.205	<u>351.749</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		42.768
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	- 1.757	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		- 1.757
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento en Creditos diferidos	\$ 13.296	
Efectivo neto proveniente de activida.de financiamiento		<u>13.296</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año		54.307
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>9.968</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	\$	<u>64.275</u>

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**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.

**Bases de presentación.-** La Compañía mantiene sus registros contables en U.S. dólares desde el 1º. de Abril del 2000 y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) # 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización" emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador con la aprobación del Servicio de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, mediante la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de Marzo del 2000 expresadas en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, al tipo de cambio de s/.25.000 por cada US\$1.00.

**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 2001. Los inventarios registrados al 31 de Diciembre de 2001, se registran de acuerdo al precio de la última compra.

**Los Activos fijos,** están contabilizados al costo mas las revalorizaciones efectuadas hasta Marzo 31 del 2000 de acuerdo con disposiciones legales. 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 registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

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

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

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 31 de diciembre de</u>	<u>Porcentaje de Inflación</u>
1999	61
2000	91
2001	22

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**Notas a los estados financieros**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**B.- INVERSIONES TEMPORALES**

<u>Colonial Bank-Florida</u>		\$	
C/D #8032057773 - Tasa 2,14% Vcto. 1/25/02	27.000,00		
C/D #8032055595 - Tasa 2,32% Vcto. 04/1/02	60.316,14		87.316,14
<u>Produbank</u>			
C/D #0061TDLPB058417 -Tasa 3% Vcto. 25/1/02			25.000,00
			<hr/>
		\$	112.316,14

La inversión es con interes variable y de libre disposición.

**C.- CUENTAS POR COBRAR**

Anticipos a proveedores		\$	664.581
Préstamos al personal			409
Otras cuentas por cobrar			5.583
Anticipos a empleados			1.655
Clientes			161.031
			<hr/>
		\$	833.259

**D.- INVENTARIOS**

Terrenos residenciales		\$	1.189.285
Terrenos comerciales			588.175
Terrenos comunales			484.104
			<hr/>
		\$	2.261.564

**E.- IMPUESTOS**

Impuestos anticipados		\$	414
Retenciones en la fuente			3
			<hr/>
		\$	417

**F.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

ACTIVO FIJO	<u>SALDO</u> <u>12-31-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>SALDO</u> <u>12-31-01</u>
Instalaciones y adecuaciones	51	-	51
Muebles y Equipos de oficina	8.483	-	8.483
Equipos de computación	16.129	1.757	17.886
SUMAN	<hr/> 24.663	<hr/> 1.757	<hr/> 26.420
Menos			
Depreciación Acumulada	-11.878	-4.085	-15.963
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
TOTAL	\$ 12.785	-2.328	10.457

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**G.- OBLIGACIONES BANCARIAS**

**Previsora Internacional Bank - (Porción corriente)**

<u>Operación</u>	<u>Vencido.</u>	<u>Interes</u>	
10-123-00-7001466	08/11/2002	14,27%	177.636
			\$ <u>177.636</u>

Estos prestamos están garantizados con una Hipoteca abierta sobre la propiedad ó terreno donde se desarrolló la Urbanización a favor del Banco La Previsora, hoy fusionado en el Banco Filanbanco

**H.- CUENTAS POR PAGAR**

Anticipos de clientes	221.999
Deudas al IESS	278
Otras cuentas por pagar	10.476
Proveedores locales	<u>67</u>
	\$ <u>232.820</u>

**I.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Intereses por pagar	299.123
Beneficios sociales	<u>1.170</u>
	\$ <u>300.293</u>

**J.-IMPUESTOS**

Retenciones en la fuente	\$ 34
Retenciones al IVA	<u>195</u>
	\$ <u>229</u>

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

**NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**K.- PASIVO A LARGO PLAZO**

**Previsora International Bank**

Préstamo hipotecario # 10-123-00-7001466 al 14,27% de interés anual con pagos semestrales:

<u>Cuota</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Dividendo</u>
6	07/05/2003	190.310
7	03/11/2003	203.889
8	01/05/2004	218.436
9	28/10/2004	234.021
10	26/04/2005	250.719
11	23/10/2005	268.608
12	11/04/2006	287.773
13	18/10/2006	308.305
14	16/04/2007	330.303

SUMAN

\$ 2.292.364

Estos prestamos están garantizados con una Hipoteca abierta sobre la propiedad ó terreno donde se desarrolló la Urbanización a favor del Banco La Previsora, hoy fusionado en el Banco Filanbanco

**L.- CREDITO DIFERIDO**

Convenios en proceso anulación

\$ 92.622

Gastos de reservación

5.078

\$ 97.700

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**  
**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(continuación)**  
**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**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) 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 el 2001 no hubieron transacciones con partes relacionadas.

**O.- TIPO DE CAMBIO**

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

**INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.**

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

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**P.- EVENTOS POSTERIORES**

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2001, 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 ha procedido a aumentar su Capital social, de acuerdo a lo indicado en la Ley para la Transformación económica, según Escritura Pública ante la Notaria Séptima del cantón Guayaquil el 29 de Agosto del 2000 a la suma de \$1.000,00. Este aumento no lo registran los estado financieros al 31 de Diciembre del 2001.

---

---

**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 2001, y hemos emitido nuestro informe, sobre dichos estados financieros con fecha Junio 28 del 2002.

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:

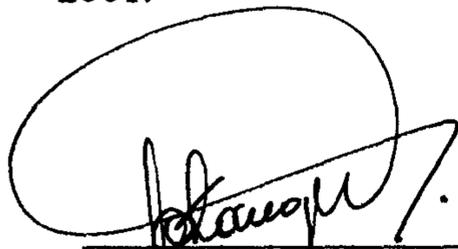
Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;

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 2001 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 2001.



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

Guayaquil, Julio 05, 2002