

43103

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

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS
Y OPINION DE LOS AUDITORES
AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2002

*Atendido el
14- Julio 03*

*GT
030211*

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

fluyo de efectivo.

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

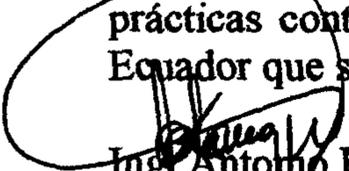
Hemos auditado el balance general de **INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad 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 si 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.

La Compañía no se acogió a lo determinado en la Ley de Régimen Tributario Interno, de deducir de la utilidad del ejercicio el 25% para amortizar las pérdidas de años anteriores, lo que le significó tributar \$629 mas de Impuesto a la Renta.

Como se muestra en los estados financieros, la Compañía obtuvo una utilidad de \$7.554 durante el año que terminó el 31 de Diciembre del 2002 que no tiene proporción a 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, a excepción 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 2002, 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.


Ing. Antonio Kang W.
SC - RNAE No. 082
Reg. Nac. No. 5167
Guayaquil, Abril 28 del 2003

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2002

ACTIVO

Activo circulante

| | | |
|--------------------------------|----------|------------------|
| Efectivo | | 5,986 |
| Cuentas por cobrar | (Nota B) | 439,173 |
| Inventarios | (Nota C) | 2,026,211 |
| Impuestos | (Nota D) | 429 |
| Total activo circulante | | 2,471,799 |

| | | |
|--------------------------------------|----------|--------------|
| Propiedad Maquinaria y equipo | (Nota E) | 7,634 |
|--------------------------------------|----------|--------------|

\$ 2,479,433

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo Exigible

| | | |
|------------------------------|----------|----------------|
| Cuentas por pagar | (Nota F) | 345,881 |
| Gastos acumulados por pagar | (Nota G) | 39,843 |
| Impuestos | (Nota H) | 2,540 |
| Total pasivo exigible | | 388,264 |

| | | |
|-----------------------------|----------|------------------|
| Pasivo a largo plazo | (Nota I) | 1,802,724 |
|-----------------------------|----------|------------------|

| | | |
|-------------------------|----------|---------------|
| Credito diferido | (Nota J) | 99,870 |
|-------------------------|----------|---------------|

Patrimonio de los accionistas

| | | |
|--|----------|----------------|
| Acciones suscritas y en circulación 100 al valor nominal de \$.10,00 cada una | | 1,000 |
| Reserva revalorización patrimonio | | 673,009 |
| Reexpresión monetaria | | 6,138 |
| Déficit acumulado | (Nota K) | -491,572 |
| | | 188,575 |

2,479,433

Ver notas de los estados financieros

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE RESULTADO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

Ingresos de operaciones:

| | |
|--------------|----------------|
| Ventas netas | 321,722 |
| Otros | <u>307,779</u> |

629,501

menos:

Costos y gastos de operaciones

| | |
|--------------------------|-----------|
| Costo de ventas | 235,354 |
| Gastos de Urbanización | 2,286 |
| Gastos de Administración | 41,247 |
| Gastos de ventas | 29,822 |
| Gastos financieros | 308,903 |
| Otros gastos | <u>40</u> |

617,652

Utilidad operativa del ejercicio

\$ 11,849

menos:

15% Participación trabajadores

1,777

Utilidad antes de Impuestos

\$ 10,072

menos:

25% Impuesto a la Renta

2,518

Utilidad neta

\$ 7,554

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 2002

| | <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>TOTAL</u> |
| Saldo a enero 1ro. 2002 | 600 | 400 | 673,009 | 6,138 | 9 | -185,511 | -313,399 | -498,901 |
| Transferencia de los resultados | | | | | | -313,399 | 313,399 | - |
| Transferencia de cuentas | 400 | -400 | | | | -225 | | -225 |
| Corrección de cuentas | | | | | | -2,636 | 2,636 | |
| Resultado del ejercicio | | | | | | - | 7,554 | 7,554 |
| Saldo al 31 Dic.del 2002 | 1,000 | - | 673,009 | 6,138 | 9 | -501,771 | 10,190 | -491,572 |

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO

UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Utilidad del ejercicio | | 7,554 |
| Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación: | | |
| depreciacion | 3,878 | |
| Cargos diferidos | - | |
| Total ajustes | | <u>3,878</u> |
| Cambios en activos y pasivos: | | |
| Disminución en cuentas por cobrar | 394,086 | |
| Disminución en inventarios | 235,353 | |
| Aumento en Cuentas por pagar | 113,061 | |
| Aumento en Impuestos | 2,299 | |
| Disminución en Gastos acumulados por pagar | - 260,450 | <u>484,349</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | | 495,781 |
| ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Efectivación de Inversiones temporales | 112,316 | |
| Adquisición de activos fijos | - 1,055 | |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | <u>111,261</u> |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Pago Préstamo bancario | -177,636 | |
| Pago de Pasivo a L. Plazo | -489,640 | |
| Movimiento del Patrimonio | -225 | |
| Aumento en Creditos diferidos | \$ 2,170 | |
| Efectivo neto proveniente de activida.de financiamiento | | <u>- 665,331</u> |
| CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: | | |
| Decremento neto durante el año | - | 58,289 |
| Saldo del efectivo al inicio del año | | <u>64,275</u> |
| SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | | <u>\$ 5,986</u> |

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

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 2002. Los inventarios registrados al 31 de Diciembre de 2002, 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 2002

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> |
|--|------------------------------------|
| 2000 | 91 |
| 2001 | 22 |
| 2002 | 09,34 |

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

Notas a los estados financieros

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

B.- CUENTAS POR COBRAR

| | | |
|-----------------------------------|----|---------|
| J.O.G Coruno, | \$ | 389,676 |
| Anticipos a proveedores | | 7,659 |
| Préstamos y anticipos al personal | | 1,444 |
| Otras cuentas por cobrar | | 5,363 |
| Gastos anticipados | | 620 |
| Clientes | | 34,411 |
| | | <hr/> |
| | \$ | 439,173 |

Los valores entregados a la Empresa J.O.G. no genera intereses y sin fecha de vencimiento.

Los valores consignados en clientes, es por concepto de deudores de terrenos como reserva del bien.

Los préstamos por cobrar a empleados y anticipo de comisiones son con plazo de hasta 10 meses y sin intereses.

C.- INVENTARIOS

| | | |
|------------------------|----|-----------|
| Terrenos residenciales | \$ | 953,931 |
| Terrenos comerciales | | 588,176 |
| Terrenos comunales | | 484,104 |
| | | <hr/> |
| | \$ | 2,026,211 |

D.- IMPUESTOS

| | | |
|--------------------------|----|-------|
| Impuestos anticipados | \$ | 414 |
| Retenciones en la fuente | | 15 |
| | | <hr/> |
| | \$ | 429 |

E.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

| ACTIVO FIJO | <u>SALDO</u> <u>12-31-01</u> | <u>Adiciones</u> | <u>SALDO</u> <u>12-31-02</u> |
|------------------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Instalaciones y adecuaciones | 51 | - | 51 |
| Muebles y Equipos de oficina | 8,483 | 664 | 9,147 |
| Equipos de computación | 17,886 | 391 | 18,277 |
| SUMAN | <hr/> 26,420 | <hr/> 1,055 | <hr/> 27,475 |
| Menos | | | |
| Depreciación Acumulada | <hr/> -15,963 | <hr/> -3,878 | <hr/> -19,841 |
| TOTAL | <hr/> \$ 10,457 | <hr/> -2,823 | <hr/> 7,634 |

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

F.- CUENTAS POR PAGAR

| | |
|-------------------------|------------|
| Anticipos de clientes | 343,338 |
| Otras cuentas por pagar | 2,490 |
| Proveedores locales | 53 |
| | <hr/> |
| | \$ 345,881 |

G.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Intereses por pagar a Filanbanco | 36,152 |
| Deudas al IESS | 726 |
| 15% Participación trabajadores | 1,777 |
| Beneficios sociales | 1,188 |
| | <hr/> |
| | \$ 39,843 |

H.-IMPUESTOS

| | |
|------------------------------|----------|
| Retenciones en la fuente | \$ 2 |
| Impuesto a la Renta Compañía | 2,518 |
| Retenciones al IVA | 20 |
| | <hr/> |
| | \$ 2,540 |

I.- PASIVO A LARGO PLAZO

Previsora International Bank - Filanbanco

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

| <u>Cuota</u> | <u>Vencimiento</u> | | <u>Dividendo</u> |
|--------------|--------------------|---------|------------------|
| 8 | 01/05/04 | (saldo) | 122,995 |
| 9 | 28/10/04 | | 234,021 |
| 10 | 26/04/05 | | 250,719 |
| 11 | 23/10/05 | | 268,608 |
| 12 | 11/04/06 | | 287,773 |
| 13 | 18/10/06 | | 308,305 |
| 14 | 16/04/07 | | 330,303 |
| | | | <hr/> |

SUMAN \$ 1,802,724

Estos préstamos 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

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

J.- CREDITO DIFERIDO

| | | |
|--------------------------------|----|---------------|
| Convenios en proceso anulación | \$ | 96,723 |
| Gastos de reservación | | <u>3,147</u> |
| | \$ | <u>99,870</u> |

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

K- 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.

L.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Durante el 2002 no hubieron transacciones con partes relacionadas.

M.- 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 2002

N.- EVENTOS POSTERIORES

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2002, 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.