

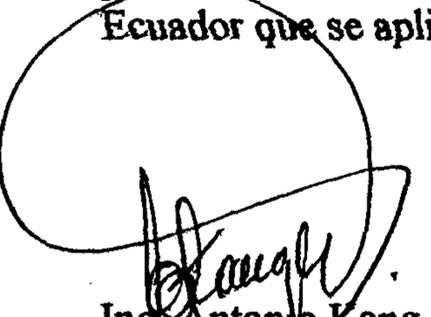
INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

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 2003 y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo 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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 2003, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo 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, Mayo 26 del 2004

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2003

ACTIVO

Activo circulante

Efectivo		112.108
Cuentas por cobrar	(Nota B)	13.947
Inventarios	(Nota C)	1.901.306
Impuestos	(Nota D)	1.250
Total activo circulante		2.028.611

Propiedad Maquinaria y equipo	(Nota E)	8.293
--------------------------------------	----------	--------------

\$ 2.036.904

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo Exigible

Cuentas por pagar	(Nota F)	213.043
Gastos acumulados por pagar	(Nota G)	132.271
Impuestos	(Nota H)	1.338
Total pasivo exigible		346.652

Pasivo a largo plazo	(Nota I)	1.495.256
-----------------------------	----------	------------------

Credito diferido	(Nota J)	2.469
-------------------------	----------	--------------

Patrimonio de los accionistas

Acciones suscritas y en circulación 100 al valor nominal de \$.10,00 cada una		1.000
Reserva revalorización patrimonio		679.147
Déficit acumulado	(Nota K)	-487.620
		192.527

2.036.904

Ver notas de los estados financieros

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE RESULTADO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

Ingresos de operaciones:

<i>Ventas netas</i>	195.271
Otros	<u>231.520</u>

426.791

menos:

Costos y gastos de operaciones

Costo de ventas	124.903
Gastos de Urbanización	2.066
Gastos de Administración	31.661
Gastos de ventas	20.724
Gastos financieros	241.206
Otros gastos	<u>-</u>

420.560

Utilidad operativa del ejercicio

\$ 6.231

menos:

15% Participación trabajadores

935

Utilidad antes de Impuestos

\$ 5.296

menos:

25% Impuesto a la Renta

1.324

Utilidad neta

\$ 3.972

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 2003

	(===== Déficit =====)							
	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reserva revalorización patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultado Acumulado</u>	<u>Utilidad Retenida</u>	<u>Resultado ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a enero 1ro. 2003	1.000	673.009	6.138	9	-501.771		10.190	-491.572
Transferencia de los resultados				755	-		-755	-
Transferencia de cuentas		6.138	-6.138		40	9.375	-9.435	
Resultado del ejercicio					-		3.972	3.972
Saldo al 31 Dic.del 2003	1.000	679.147	-	764	-501.731	9.375	3.972	-487.620

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO

UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad del ejercicio		3.972
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
<i>depreciación</i>	1.381	
Cargos diferidos	-	
Total ajustes		<u>1.381</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	425.226	
Disminución en inventarios	124.905	
Disminución en Cuentas por pagar	- 133.245	
Aumento en Impuestos	- 821	
Aumento en Gastos acumulados por pagar	92.428	508.493
		<u>513.846</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		513.846
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	- 2.040	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>2.040</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de Pasivo a L. Plazo	-307.468	
Disminución Créditos diferidos	\$ - 98.216	
Efectivo neto proveniente de activida. de financiamiento		<u>405.684</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año		106.122
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>5.986</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>\$ 112.108</u>

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

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 2003. Los inventarios registrados al 31 de Diciembre de 2003, 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 2003

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	3

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>
2001	22
2002	09.34
2003	06,10

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

Notas a los estados financieros

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

B.- CUENTAS POR COBRAR

Anticipos a proveedores	2.558
Préstamos y anticipos al personal	591
Otras cuentas por cobrar	3.541
Gastos anticipados	40
Clientes	7.217

\$ 13.947

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	\$ 829.026
Terrenos comerciales	588.176
Terrenos comunales	484.104

\$ 1.901.306

D.- IMPUESTOS

Impuestos anticipados	\$ 1.244
Retenciones en la fuente	6

\$ 1.250

E.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

ACTIVO FIJO	<u>SALDO</u> 12-31-02	<u>Adiciones</u>	<u>SALDO</u> 12-31-03
Instalaciones y adecuaciones	51	-	51
Muebles y Equipos de oficina	9.147	400	9.547
Equipos de computación	18.277	1.640	19.917
SUMAN	27.475	2.040	29.515
Menos			
Depreciación Acumulada	-19.841	-1.381	-21.222
TOTAL	\$ 7.634	659	8.293

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

F.- CUENTAS POR PAGAR

Anticipos de clientes	53.370
Otras cuentas por pagar	2.377
Acreditados Certificados Depositos R	<u>157.296</u>
	\$ <u>213.043</u>

G.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Intereses por pagar a Filanbanco	128.617
Deudas al IESS	794
15% Participación trabajadores	934
Beneficios sociales	1.926
	\$ <u>132.271</u>

H.-IMPUESTOS

Retenciones en la fuente	\$ 14
Impuesto a la Renta Compañía	<u>1.324</u>
	\$ <u>1.338</u>

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>
9	28/10/04 (Saldo)	49.548
10	28/04/05	250.719
11	23/10/05	268.608
12	11/04/06	287.773
13	18/10/06	308.305
14	16/04/07	<u>330.303</u>

SUMAN \$ 1.495.256

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 2003

J.- CREDITO DIFERIDO

Anticipos por reservación

2.469

\$ 2.469

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(continuación)

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

K- DEFICIT ACUMULADO:

- (1) **Reserva Legal.-** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10 % de sus ganancias líquidas 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 2003 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 2003

N.- EVENTOS POSTERIORES

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2003, y a la presentación de los estados financieros adjuntos, la Compañía se encuentra tramitando la finiquitación de la deuda que mantiene con el Filanbanco International Bank, mediante la firma de un convenio de Dación en pago, para la cancelación total de su obligación financiera.

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

*Adelino
14- Julio 03*

*GT
030211*