

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

A los señores Accionistas de INMOBILIARIA CALDARIO S.A. :

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA CALDARIO S.A., al 31 de diciembre de 2.000, 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 basada en nuestra auditoría.

Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener 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 administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CALDARIO S.A., al 31 de diciembre de 2.000, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad o autorizadas por la Superintendencia de Compañías y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas de la Superintendencia de Compañías.


Carlos Basantes Lemus
Contador Público Autorizado
Lic. Prof. No. 16.066
Reg. Nac. No. 331

Quito Julio 12, 2.000

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

INMOBILIARIA CALDARIO S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA, BANCOS	8,251
INVERSIONES TEMPORALES	10,002
CLIENTES	15,976
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	26,420
IMPUESTOS ANTICIPADOS	666
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	61,316

EDIFICIOS	98,445
TERRENOS	62,023
MAQUINARIAS, MUEBLES Y EQUIPOS	96,235
VEHICULOS	29,594
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	- 103,281
TOTAL ACTIVO FIJO	183,016

TOTAL DEL ACTIVO: **244,332**

Ver notas a los estados financieros

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

INMOBILIARIA CALDARIO S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	15,300
PROVISIONES POR PAGAR	6,896
OBLIGACIONES: IESS-IMPUESTOS	1,804
ANTICIPOS	28,335
TOTAL PASIVO CORRIENTE:	52,335

TOTAL DEL PASIVO:	52,335
--------------------------	---------------

PATRIMONIO NETO

CAPITAL PAGADO	800
RESERVAS	23,346
RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO	19,434
REEXPRESION MONETARIA	89,910
UTILIDADES ACUMULADAS	63,958
PERDIDA DEL EJERCICIO	-5,451

TOTAL PATRIMONIO NETO:	191,997
-------------------------------	----------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:	244,332
-----------------------------------	----------------

Ver notas a los estados financieros

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av. 6 de Diciembre No. 7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic. Prof. No. 16.066 / Reg. Nac. 331

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000

INGRESOS

VENTAS GRAVADAS CON I.V.A.	113,687
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	14,945
OTRAS RENTAS	11,431

TOTAL INGRESOS:	140,063
------------------------	----------------

EGRESOS:

COSTO DE CONSTRUCCION	16,782
------------------------------	---------------

GASTOS ADMINISTRATIVOS	
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	78,434
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	50,122

TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	128,556
-------------------------------------	----------------

GASTOS FINANCIEROS	
INTERESES Y COMISIONES	176

TOTAL GASTOS FINANCIEROS	176
---------------------------------	------------

PERDIDA DEL EJERCICIO	-5,451
------------------------------	---------------

INMOBILIARIA CALDARIO S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

	CAPITAL SOCIAL	APORTES CAPITALIZ	UTILIDADES ACUM.	UTILIDAD DEL EJERC.	RESERVAS	REEXP. MONET.	REVALORIZ PATRIMONIO	TOTAL
ENERO 1o. 2.000	20,000,000	0	0	5,152,488,370	404,574,777	738,688,209	293,651,815	6,609,413,172
CAPITALIZACION								0
NE.C. No 17					124,444,303	1,509,048,775	192,186,367	1,825,679,445
RESULTADOS				-5,152,488,370	4,353,594,839			-798,893,531
AJUSTES					-2,700,000,000			-2,700,000,000
MARZO 31, 2.000	20,000,000	0	0	0	2,182,613,919	2,247,746,984	485,838,182	4,936,199,086
CONVERSION:								
ABRIL 1o., 2.000	800	0	0	0	87,305	89,910	19,434	197,448
CAPITALIZACION								0
RESULTADOS				-5,451				-5,451
AJUSTES								0
DICIEMBRE 31, 2.000	800	0	0	-5,451	87,305	89,910	19,434	191,997

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

INMOBILIARIA CALDARIO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Efectivo recibido de clientes	176,149	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-188,240	
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	-12,091	
Intereses recibidos	14,945	
Intereses pagados	-176	
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		2,678

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de activos fijos	-27,240	
Producto de venta de activos fijos	4,963	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES INVERSION:		-22,277

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos a largo plazo	0	
Préstamos a corto plazo	0	
Cancelaciones préstamos corrientes	0	
Proveedores del exterior	0	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		0

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES: **-19,599**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO: **37,852**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO: **18,253**

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

1.- PRINCIPALES PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

INMOBILIARIA CALDARIO S.A. es una sociedad anónima, legalmente constituida y domiciliada en la ciudad de Quito, bajo control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Su objeto social está orientado a la compra, venta, construcción y administración de bienes inmuebles.

Base de presentación de los estados financieros.- Los valores presentados en estos estados financieros han sido determinados sobre la base de importes históricos, con excepción de los activos y pasivos no monetarios, y patrimonio cuyos valores han sido reexpresados de acuerdo con disposiciones legales, como se indica mas ampliamente en la Nota 7.

Construcciones en curso.- Al costo específico de incorporación a valores de mercado.

Impuesto a la renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa normal del 25 %.

Activo fijo.- Están registrados al costo reexpresado y efectuados los ajustes de acuerdo a la aplicación de la N.E.C. No.17, durante los meses de enero a marzo. A partir de abril al costo de incorporación. Son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil de 20 para edificios, de 10 para maquinaria, equipos, muebles y enseres, y 5 para vehículos y equipos de computación. Ver nota 4.

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

2.- INVERSIONES TEMPORALES

	(dólares)
M.M.Jaramillo	10,002
Total:	10,002

3.- CUENTAS POR COBRAR

	(dólares)
Clientes	15,976
Préstamos empleados	8,372
Total:	24,347

4.- ACTIVO FIJO

Como se indica en la Nota 1, los activos fijos se han ajustado de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. No. 17. Al inicio del presente período los activos se presentaban al costo revalorizado, cuyo saldo de apertura ha sido aceptado para continuar con los ajustes de inflación y la brecha entre las tasas de inflación y la devaluación acumulada, a partir de diciembre de 1.991, hasta el 31 de marzo del 2.000. Nuestros auditores externos examinaron selectivamente la razonabilidad de las cifras y la aplicación de la N.E.C. No. 17 a los activos fijos.

A continuación presentamos el movimiento de los activos fijos correspondiente al período terminado a Diciembre 31 del 2.000.

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado
 Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos
 Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181
 Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

VALOR ORIGEN	EDIFICIOS	MUEBLES ENSERES	EQUIPOS OFICINA	EQUIPOS HERRAMIENT.	TERRENO	VEHICULOS	TOTAL
ENERO 1o., 2.000	976,945,369	316,029,042	421,943,316	320,525,523	1,015,384,796	286,442,837	3,347,270,883
ALTAS							0
BAJAS							0
NEC No. 17	1,349,179,970	405,302,205	379,529,202	218,557,616	535,185,506	365,457,458	3,253,211,959
MARZO 31, 2000	2,326,125,339	721,331,247	801,472,518	539,063,139	1,550,570,304	661,900,295	6,800,462,842
CONVERSION:	93,046	28,863	32,069	21,563	62,023	26,476	284,019
ALTAS	19,160					8,061	27,240
BAJAS						-4,963	-4,963
DICIEMBRE 31, 2000	112,205	28,863	32,069	21,563	62,023	29,594	286,297
DEPRECIACION ACUMULADA							
ENERO 1o., 2.000	319,498,409	153,705,841	292,306,267	207,669,259	0	165,591,503	1,138,771,278
DEPRECIACION	13,932,176	7,378,526	13,739,783	6,554,041		12,792,094	54,396,620
BAJAS							0
NEC No. 17	460,473,927	191,940,832	212,313,818	81,460,623		185,569,449	1,141,758,649
MARZO 31, 2000	793,904,512	353,025,199	518,359,868	295,683,923	0	373,953,046	2,334,926,547
CONVERSION:	31,766	14,121	20,734	11,827	0	14,968	93,397
DEPRECIACION	3,580	2,101	3,623	1,442		4,101	14,847
BAJAS						-4,963	-4,963
DICIEMBRE 31, 2000	35,336	16,222	24,357	13,270	0	14,096	103,281
TOTALES:	76,869	12,631	7,702	8,294	62,023	15,498	183,016

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

5.- CUENTAS POR PAGAR

	(dólares)
Proveedores	13,542
Obligaciones: I.E.S.S. - Impuestos	1,804
Fondos del personal	461
Fondos de garantía contratistas	1,298
Anticipo obras	28,335
Total:	45,439

6.- GASTOS ACUMULADOS

	(dólares)
Fondo de reserva	1,142
Décimo tercer sueldo	814
Décimo cuarto sueldo	45
Décimo quinto sueldo	7
Vacaciones	4,888
Total:	6,896

7.- NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD NEC, DOLARIZACION Y CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC puestas en vigencia a partir del 8 de julio de 1.999 emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador aprobadas conjuntamente con la Superintendencia de Compañías, Superintendencia de Bancos y Servicio de Rentas Internas se constituye en el marco de conceptos para la preparación y presentación de estados financieros. Las NEC tienen como objetivo armonizar normas, principios contables y procedimientos relativos a la preparación y presentación de los estados financieros.

Los balances de las empresas desde hace algunos años atrás no venían reflejando de forma integral las distorsiones producidas por la inflación y la devaluación. El sistema de corrección monetaria que estuvo vigente desde el año 1.982, modificado en varias oportunidades solamente permitía el ajuste de los activos y pasivos no monetarios, y del patrimonio.

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

En el Ecuador, el sucre cumplía las funciones de unidad de cambio, unidad monetaria y de medida de acumulación de valores. Al sufrir esta unidad un deterioro muy rápido respecto al dólar americano y, ante el temor de caer en una hiperinflación, las autoridades económicas del país, promulgaron el esquema de dolarización a partir del 10 de enero del 2.000, con una conversión de 25.000 sucres por cada dólar americano.

La séptima disposición transitoria de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, dispone que las sociedades efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la norma ecuatoriana de contabilidad promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Dicha norma es la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 - Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización, publicada en el R.O. No.57 del 13 de abril del 2.000.

Para el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2.000, las cuentas de activos y pasivos no monetarios, y el patrimonio se ajustaron, constituyendo un incremento en dichos activos, pasivos y patrimonio en los estados financieros, y sus efectos registrados en las siguientes cuentas:

- a) En la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1.999; y,
- b) En la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, el efecto por el período comprendido entre el 1º. De enero y el 31 de marzo del 2.000.

8.-UTILIDADES EMPLEADOS

De acuerdo a disposiciones del Código del Trabajo de las utilidades generadas en el período se establece un 15% para los trabajadores. Se establece la siguiente conciliación:

	(dólares)
Pérdida del ejercicio	-5,451
(-) Amortización pérdidas	0

PERDIDA NETA:	-5,451
15% UTILIDAD EMPLEADOS:	0

CARLOS BASANTES LEMUS

Contador Público Autorizado

Av.6 de Diciembre No.7984 y los Alamos

Teléfonos: 407 - 179 ; 09 - 688181

Quito - Ecuador

Lic.Prof.No.16.066 / Reg.Nac.331

9.-IMPUESTO A LA RENTA.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa normal del 25 %. La conciliación es la siguiente:

	(dólares)
Pérdida del ejercicio	-5,451
(+)Gastos no deducibles	0
(-) Amortización pérdidas	0
(-) 15% Utilidad empleados	0

PERDIDA DEL EJERCICIO:	-5,451
IMPUESTO A LA RENTA	0

10.-EVENTOS POSTERIORES.-

Inmobiliaria Caldario S.A. según Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas del 19 de enero de 2.001, a la fecha se encuentra tramitando un aumento de capital, disponiendo de la Reserva Legal por U.S. \$ 1.200.