



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE
INMOBILIARIA BRABANTE S.A.**

1. Hemos auditado los Balances Generales adjuntos de INMOBILIARIA BRABANTE S.A. al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Estado de Cambios en la Posición Financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basada en nuestra Auditoría.
2. Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo a las normas de Auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la Auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad que los Estados Financieros están libres de errores importantes de revelación. La Auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros, incluye también la evaluación de principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y de las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en conjunto. Consideramos que nuestra Auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En la cuenta Reserva Facultativa no se aplicó la NEC-17.
4. La cuenta Reexpresión Monetaria fue afectada por la aplicación de la NEC-17, situación que no contempla la norma legal.

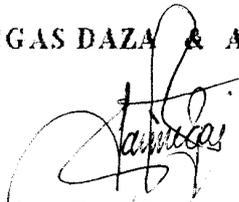
5. En nuestra opinión, sujeto a los ajustes, si los hubiere, en referencia a los numerales 3 y 4 los Estados Financieros antes mencionados presentan RAZONABLEMENTE, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA BRABANTE S.A al 31 de Diciembre del 2000, el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.
6. Tal como se menciona en la Nota 20 a los Estados Financieros, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización, el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. A la presente fecha, algunas de estas reformas han sido aprobadas y otras se encuentran en proceso.

De acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, al 31 de marzo del 2000 los Estados Financieros se presentaron en sucres, los cuales fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América en base a 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. A partir del 1º de abril del 2000 los Estados Financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América.

7. Para cumplir con lo dispuesto en la Ley 005 de Control Tributario en lo referente a la vigilancia de las normas legales como Agente de Retención y Percepción hemos revisado el cumplimiento legal y cobros, del cual hemos obtenido evidencia y nos permite dar una seguridad razonable de que INMOBILIARIA BRABANTE S.A. ha cumplido con estas disposiciones.

Quito-Ecuador
Septiembre 05 del 2001

EGAS DAZA & ASOCIADOS



Jaime Egas Daza
GERENTE AUDITORIA (SOCIO)
REG. FIRMA AUDITORIA No 053
REG. FIRMA CONTADORES No 042

INMOBILIARIA BRABANTE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000

ACTIVOS		PASIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVO CORRIENTE	
BANCOS	(NOTA 3) 1,255.31	CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 7) 112,478.35
INVENTARIOS	(NOTA 4) 409,610.52	PRESTAMOS BANCARIOS	(NOTA 8) 54,818.76
IMPUESTOS ANTICIPADOS	(NOTA 5) <u>190.93</u>	PRESTAMOS SOCIOS	(NOTA 9) 193,110.37
		OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 10) 84,704.28
		IMPUESTOS POR PAGAR	(NOTA 11) <u>978.82</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>411,056.76</u>	TOTAL PASIVOS	<u>446,090.58</u>
		PASIVOS NO CORRIENTES	
		PASIVOS DIFERIDOS	(NOTA 12) <u>2,200.00</u>
		TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>2,200.00</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		TOTAL PASIVOS	<u>448,290.58</u>
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 6) <u>79,566.67</u>	PATRIMONIO	
		CAPITAL	(NOTA 13) 244.00
		RESERVAS	(NOTA 14) 135.71
		RES. POR REVAL. DEL PATRIM.	(NOTA 15) 24,495.53
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>79,566.67</u>	REEXPRESION MONETARIA	(NOTA 16) 53,839.33
		RESULT. EJERC. ANTERIORES	(NOTA 17) -4,410.07
		RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 18) <u>-31,971.65</u>
		TOTAL PATRIMONIO	<u>42,332.85</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>490,623.43</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>490,623.43</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA BRABANTE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000

INGRESOS

ARRIENDOS EDIFICIO HALCON 5,500.00

(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

GASTOS DE GESTION -32.00
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS -1,761.31
DEPREC. DE BIENES Y AMORTIZACIONES -5,683.33
OTROS GASTOS DE ADMINISTR. Y VENTAS -1,263.25

TOTAL GASTOS DE ADMINISTR. Y VENTAS -3,739.89

UTILIDAD OPERACIONAL -3,239.89

(-) EGRESOS NO OPERACIONALES

INTERESES Y COMISIONES -10,131.73
RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION -18,629.83

TOTAL OTROS INGRESOS -28,761.56

(+) INGRESOS NO OPERACIONALES

RENDIMIENTOS FINANCIEROS 29.80

TOTAL EGRESOS NO OPERACIONALES 29.80

PERDIDA DEL EJERCICIO -31,971.65

INMOBILIARIA BRABANTE S.A.
BALANCE COMPARATIVO
DICIEMBRE 99 A DICIEMBRE 2.000

CUENTAS	SALDO AL 31/12/1999	SALDO AL 31/12/2.000	AUMENTOS	DISMINUCIONES
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
BANCOS	147.81	1,255.31	1,107.50	-
INVENTARIOS	292,255.93	409,610.52	117,354.59	-
IMPUESTOS ANTICIPADOS	64.43	190.93	126.50	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>292,468.17</u>	<u>411,056.76</u>	<u>118,588.59</u>	<u>-</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				
ACTIVOS FIJOS	10,461.12	124,000.00	113,538.88	-
DEPRECIACION ACUMULADA	-2,615.28	-44,433.33	-41,818.05	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>7,845.84</u>	<u>79,566.67</u>	<u>71,720.83</u>	<u>-</u>
TOTAL ACTIVOS	300,314.01	490,623.43	190,309.42	-
			190,309,42	
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS POR PAGAR	23,876.50	112,478.35	88,601.85	-
PRESTAMOS BANCARIOS	53,954.51	54,818.76	864.25	-
PRESTAMOS SOCIOS	159,518.93	193,110.37	33,591.44	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	6,777.76	84,704.28	77,926.52	-
IMPUESTOS POR PAGAR	511.66	978.82	467.16	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>244,639.36</u>	<u>446,090.58</u>	<u>201,451.22</u>	<u>-</u>
PASIVO NO CORRIENTE				
PASIVOS DIFERIDOS	-	2,200.00	2,200.00	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>-</u>	<u>2,200.00</u>	<u>2,200.00</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVOS	244,639.36	448,290.58	203,651.22	-
PATRIMONIO				
CAPITAL	244.00	244.00	-	-
RESERVAS	12,645.23	135.71	-	12,509.52
RESERVA REVAL. PATRIMONIO	50,051.91	24,495.53	-	25,556.38
REEXPRESION MONETARIA	135.70	53,839.33	53,703.63	-
RESULTADO EJERC. ANTER.	-827.67	-4,410.07	-	3,582.40
RESULTADO DEL EJERCICIO	-6,574.52	-31,971.65	-	25,397.13
TOTAL PATRIMONIO	<u>55,674.65</u>	<u>42,332.85</u>	<u>53,703.63</u>	<u>67,045.43</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	300,314.01	490,623.43	257,354.85	67,045.43
			190,309,42	

INMOBILIARIA BRABANTE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

LOS RECURSOS FINANCIEROS PROVINIERON DE:

PERDIDA DEL EJERCICIO -31,971.65

CARGOS NO EROGABLES

DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS	41,818.05	
PASIVOS DIFERIDOS	2,200.00	
AJUSTE. APLICACION. NEC-17 SEGÚN C-0403	4,273.72	
AJUSTE. APLICACION. NEC-17 SEGÚN C-0404	8,504.62	
AJ. APLIC. NEC-17 SEGÚN C-0404,0406,0407,0408,0410	3,787.41	
AJ. APLICAC.. NEC-17 SEGÚN C-0409 ,0410,0411	2,992.13	
	<hr/>	
TOTAL RECURSOS PROVISTOS		63,575.93

LOS RECURSOS FINANCIEROS FUERON UTILIZADOS EN:

ACTIVOS FIJOS	-113,538.88	
AJUSTE APLICACIÓN NEC-17 SEGÚN C-0405	-928.03	
	<hr/>	
TOTAL RECURSOS UTILIZADOS		-114,466.91

DISMINUCION DE CAPITAL DE TRABAJO -82,862.63

INMOBILIARIA BRABANTE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

AUMENTO (DISMINUCION) ACTIVO CORRIENTE

BANCOS	1,107.50
INVENTARIOS	117,354.59
IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>126.50</u>

TOTAL ACTIVO CORRIENTE **118,588.59**

(AUMENTO) DISMINUCION PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	-88,601.85
PRESTAMOS BANCARIOS	-864.25
PRESTAMOS SOCIOS	-33,591.44
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-77,926.52
IMPUESTOS POR PAGAR	<u>-467.16</u>

TOTAL PASIVO CORRIENTE **-201,451.22**

DISMINUCION DE CAPITAL DE TRABAJO **-82,862.63**

INMOBILIARIA BRABANTE S.A
MOVIMIENTO PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULT.	RESERVA REVAL. PATRIM.	REEXP. MONETARIA	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999	244.00	13.57	122.14	12,645.24	50,051.92	-827.68	-6,574.52	55,674.67
TRANSF.RESULT/99 A RES. EJERC. ANT.						-6,574.52	6,574.52	0.00
AJ. APLIC. NEC-17 SEGÚN C-0403				4,273.72				4,273.72
AJ. APLIC. NEC-17 SEGÚN C-0404				8,504.60				8,504.60
AJ. APLIC. NEC-17 SEGÚN C-0405				-928.03				-928.03
AJ. APLIC. NEC-17 SEGÚN C-0404,0406 0407, 0408, 0410					3,787.41			3,787.41
AJ. APLIC. NEC-17 SEGÚN C-0409,0410,0411						2,992.13		2,992.13
PERDIDA DEL EJERCICIO / 2.000							-31,971.65	-31,971.65
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000	244.00	13.57	122.14	24,495.53	53,839.33	-4,410.07	-31,971.65	42,332.85

NOTA: Las Cuentas Reserva Revalorización Patrimonio y Reexpresión Monetaria, deben conformar el Rubro Reserva de Capital.

INMOBILIARIA BRABANTE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA BRABANTE S.A. Fue constituida en la República del Ecuador en la ciudad de Quito el 21 de Febrero de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de Abril de 1986 y su objetivo principal es la compra-venta de bienes raíces, construcción de casas, conjuntos habitacionales, edificios y la comercialización de los mismos bajo los métodos permitidos, para cumplir su finalidad la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley con relación a su objetivo.

Tributariamente se identifica con el RUC # 179074156700-1

2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o practicas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la Republica del Ecuador.

a) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo del costo histórico, modificado por la aplicación de la NEC 17 al 31 de marzo del 2000.

b) INVENTARIOS

OBRAS EN EJECUCION

Los inventarios están valorizados al costo de adquisición o de fabricación el cual no excede al valor de mercado, por lo que no fue aplicada la NEC - 17.

c) ACTIVOS FIJOS

Están presentados al costo histórico, considerando los efectos de la aplicación de la NEC -17.

Las ganancias o pérdidas por ventas y retiros de los mismos y las reparaciones y/o mantenimiento se incluye en los resultados del ejercicio en que ocurren.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

d) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales mas los efectos de los ajustes por la aplicación de la NEC 17 y en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, mismos que oscilan entre 5 y 10 años.

e) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

El ingreso es reconocido, cuando los activos son vendidos, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

NOTA 3.- BANCOS

Incluye:

Proinco Cta Cta # 4103-00466-2	<u>1,255.31</u>	1,255.31
--------------------------------	-----------------	----------

NOTA 4.- INVENTARIOS

Incluye:

Obras en Ejecución-Edificio Halcon	<u>409,610.52</u>	409,610.52
------------------------------------	-------------------	------------

NOTA 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Incluye:

Impuesto a la Renta Retenido a Inbrasa	55.10	
I.C.C. Retenido de Depósito Bancos	71.39	
Impuesto a la Renta Años Anteriores	<u>64.44</u>	190.93

NOTA 6.- ACTIVOS FIJOS

Incluye:

Edificios (Dpto. El Barranco)	124,000.00	
(-) Depreciación Acumulada	<u>-44,433.33</u>	79,566.67

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

Halcón-Acosta y Lemarie/Constructor	(a)	111,566.66	
Acreedores Varios	(b)	<u>911.67</u>	112,478.35

(a) Incluye:

A y L Planificación	1,990.16	
A y L Gastos de Financiamiento	76,393.53	
A y L FR-Halcón	3,700.86	
A y L Costos y Gastos Reembolsables	<u>29,482.13</u>	111,566.66

(b) Incluye:

Superintendencia de Compañías	<u>911.67</u>	911.67
-------------------------------	---------------	--------

NOTA 8.- PRESTAMOS BANCARIOS

Incluye:

Préstamo P.D.B. 70k 98-06-18 (I.H.)	<u>54,818.76</u>	54,818.76
-------------------------------------	------------------	-----------

(a) Incluye:

No OPERAC.	BANCO	FECHA DE CONCESION	TIPO DE PLAZO	INTERES	VALOR
50329930	Produbanco	6/08/2000	Anual	17%	54,818.76

NOTA 9.- PRESTAMOS SOCIOS

Incluye:

Mercedes Quintero O.	138,924.07	
Enrique Acosta P.	31,179.83	
Kattia Acosta de Lemarie	3,600.00	
Tamara Acosta de Orbe	<u>19,406.47</u>	193,110.37

NOTA 10.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

Nicolas Bruinsma J.	<u>84,704.28</u>	84,704.28
---------------------	------------------	-----------

NOTA 11.- IMPUESTOS POR PAGAR

Incluye:

I.V.A. Por Pagar	-419.27	
Previsión Intereses-Préstamos Bancos	<u>1,398.09</u>	978.82

NOTA 12.- PASIVOS DIFERIDOS

Incluye:

Garantias Arriendo- Edificio Halcon	<u>2,200.00</u>	2,200.00
-------------------------------------	-----------------	----------

NOTA 13.- CAPITAL

Incluye:

Mercedes Quintero Ortiz	122.00	
Gioconda Paredes de Acosta	73.20	
Martha Forero Ochoa	14.64	
Sonia Acosta de Arregui	5.84	
Tamara Acosta de Orbe	5.84	
Kattia Acosta de Lemarie	11.24	
Enrique Acosta Paredes	<u>11.24</u>	244.00

De conformidad a disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, las Sociedades Anónimas deben aumentar su capital a un mínimo de USD 800.

NOTA 14.- RESERVAS

Incluye:

Reserva Legal	13.57	
Reserva Facultativa	<u>122.14</u>	135.71

NOTA 15.- RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Incluye:

Reserva por Revalorización del Patrimonio 1994	3,640.07	
Reserva por Revalorización del Patrimonio 1995	331.04	
Reserva por Revalorización del Patrimonio 1996	1,344.36	
Reserva por Revalorización del Patrimonio 1997	1,955.07	
Reserva por Revalorización del Patrimonio 1998	109.60	
Reserva por Revalorización del Patrimonio 1999	4,464.90	
Reserva por Revalorización del Patrimonio 2000	<u>11,850.33</u>	24,495.53

NOTA 16.- REEXPRESION MONETARIA

Incluye:

Reexpresión Monetaria 1997	1,855.64	
Reexpresión Monetaria 1998	52,708.19	
Reexpresión Monetaria 1999	-4,511.91	
Reexpresión Monetaria 2000	<u>3,787.41</u>	53,839.33

NOTA 17.- RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES

Incluye:

Pérdida del Ejercicio 1998	-827.68	
Pérdida del Ejercicio 1999	<u>-3,582.39</u>	-4,410.07

NOTA 18.- RESULTADO DEL EJERCICIO

Incluye.-

Pérdida del Ejercicio	(a)	<u>-31,971.65</u>	-31,971.65
-----------------------	-----	-------------------	------------

(a) Las pérdidas acumuladas pueden ser liquidadas con la cuenta Reexpresión Monetaria. *liquidadas con el fondo de reserva*
de la cuenta de Reexpresión Monetaria

NOTA 19.- RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 339, de la utilidad neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 20.- APLICACIÓN NEC 17

De conformidad con disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador por parte del Gobierno para la presentación de los Estados Financieros en dólares, y en concordancia con la norma establecida por la Federación Nacional de Contadores, la empresa procedió a aplicar a los Estados Financieros del 31 de marzo del 2000 dichas disposiciones, encontrando las siguientes novedades: No se aplicó la NEC 17 a la cuenta Reserva Facultativa y, si se aplicó a la cuenta Corrección Monetaria lo que no está contemplado en dicha norma, debiendo revertir el asiento contable.

NOTA 21.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2000 y la fecha de elaboración de este informe (05 de Septiembre del 2001) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.