

Av. Amazonas N35-17
Edificio Xerox
P.O. Box 17-01-361
Quito, Ecuador

Tel: (593-2) 2251 319
(593-2) 2251 320
Fax: (593-2) 2435 807
www.deloitte.com.ec

**Deloitte
& Touche**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Inmobiliaria Aboda S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Aboda S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Aboda S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. En los últimos años, la Compañía no ha realizado actividades relacionadas con su objeto social por lo que no ha obtenido un nivel adecuado de ingresos para soportar su estructura de costos. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 ha generado pérdidas por US\$908 y US\$74,041 respectivamente. Estas situaciones indican, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la reactivación de las operaciones para la cual fue constituida. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.



Abril 17, 2002
Registro No. 019



Rodolfo Játiva
Licencia No. 15238

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

INMOBILIARIA ABODA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		221	2,220
Otras cuentas por cobrar		<u>1,820</u>	<u>958</u>
Total activos corrientes		<u>2,041</u>	<u>3,178</u>
PROPIEDADES:			
Terreno	4	100,261	100,261
Construcciones en curso		<u>5,134</u>	<u>5,134</u>
Total		<u>105,395</u>	<u>105,395</u>
INVERSIONES			
	5	<u>41,153</u>	<u>40,553</u>
TOTAL		148,589	149,126

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:			
Impuesto a la renta	6		1,244
Otras cuentas por pagar		<u>2,083</u>	<u>468</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,083</u>	<u>1,712</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	7	40,000	40,000
Reserva de capital		129,127	129,127
Reserva legal		5,092	5,092
Reserva facultativa		14,195	14,195
Déficit acumulado		<u>(41,908)</u>	<u>(41,000)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>146,506</u>	<u>147,414</u>
TOTAL		148,589	149,126

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ABODA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS	8	8,161	8,029
GASTOS DE ADMINISTRACION		<u>8,996</u>	<u>3,064</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIONES		<u>(835)</u>	<u>4,965</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Pérdida en valuación de inversiones			(81,384)
Ganancia en cambio			7,378
Pérdida por exposición a la inflación - REI, neta			(1,881)
Otros gastos, neto		<u>(73)</u>	<u>(635)</u>
Total		<u>(73)</u>	<u>(76,522)</u>
PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>908</u>	<u>71,557</u>
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>—</u>	<u>2,484</u>
PERDIDA NETA		<u>908</u>	<u>74,041</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ABODA S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Utilidades retenidas (déficit acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 1999	40,000				5,092	14,195	93,955	153,242
Pérdida neta							(74,041)	(74,041)
Efectos de la aplicación de la NEC 17		(55,110)	184,237				(60,914)	68,213
Transferencias		<u>55,110</u>	<u>(184,237)</u>	<u>129,127</u>				
Saldos al 31 de diciembre del 2000	40,000			129,127	5,092	14,195	(41,000)	147,414
Pérdida neta							(908)	(908)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	40,000			129,127	5,092	14,195	(41,908)	146,506

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ABODA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	8,161	61,760
Pagado a proveedores	(8,243)	(1,460)
Ganancia en cambio		7,000
Impuesto a la renta	(1,244)	(1,000)
Otros gastos, neto	<u>(73)</u>	<u>(1,080)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(1,399)</u>	<u>65,220</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de inversiones en acciones y efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(600)</u>	<u>(63,000)</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(1,999)	2,220
Comienzo del año	<u>2,220</u>	<u> </u>
FIN DEL AÑO	<u>221</u>	<u>2,220</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(908)	(74,041)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Pérdida en valuación de inversiones		81,384
Pérdida por exposición a la inflación - REI, neta		1,881
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(862)	53,759
Impuesto a la renta	(1,244)	758
Otras cuentas por pagar	<u>1,615</u>	<u>1,479</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(1,399)</u>	<u>65,220</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ABODA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Inmobiliaria Aboda S.A. está organizada y opera en el Ecuador y su objetivo principal es adquirir, edificar y construir inmuebles, enajenarlos y administrarlos.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios del consumidor (Véase Nota 4) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2001. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros con los del año anterior debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bases de Presentación - Los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. En los últimos años, la Compañía no ha realizado actividades relacionadas con su objeto social por lo que no ha obtenido un nivel adecuado de ingresos para soportar su estructura de costos. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 ha generado pérdidas por US\$908 y US\$74,041 respectivamente. Estas situaciones indican, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la reactivación de las operaciones para la cual fue constituida. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

5. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2000, corresponden principalmente a inversiones en acciones en la Compañía Escobar Westfalia, la misma que se fusionó con Poliasa del Ecuador S.A. el 1 de febrero del 2001. El valor nominal y valor patrimonial proporcional de estas inversiones, al 31 de diciembre del 2001, asciende a US\$40 mil y US\$ 46 respectivamente (US\$40 mil y US\$41 mil para el año 2000).

6. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2000, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% sobre las utilidades gravables. A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y en el 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(908)	(71,378)
Gastos no deducibles		<u>81,493</u>
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>(908)</u>	<u>9,936</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados		2,484

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,244	
Provisión del año		2,484
Pagos efectuados	<u>(1,244)</u>	<u>(1,240)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,244</u>	<u>1,244</u>

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 1,000,000 de acciones de US\$0.04 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

8. TRANSACCION SIGNIFICATIVA CON UNA COMPAÑIA RELACIONADA

La principal transacción con una compañía relacionada durante los años 2001 y 2000, corresponde a honorarios por asesoría administrativa. los cuales ascendieron a US\$8.161 y US\$8.029 respectivamente.
