



Peat Marwick
Auditores & Consultores

Apartado Postal 17-15-0038B
Quito, Ecuador

Av. República de El Salvador
No. 734 y Portugal
Ed. Athos 3er. Piso

Telefax: (593-2) 244-4225
244-4228
245-0356

E-mail: auditorq@kpmg.com.ec

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOCITI S. A.:

Hemos efectuado la auditoría de los balances generales adjuntos de Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y de los estados conexos de utilidades, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de Inmociti S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías ofrecen una base razonable para nuestra opinión.

Como se indica en la nota 1 (c), la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de las normas internacionales de contabilidad.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Tal como se revela más ampliamente en la nota 1 (a) a los estados financieros adjuntos durante el año 2000 Inmociti S. A. fue escindida, creándose por efecto de esta escisión Monandico S. A..

SC-RNAE 069

31 de marzo del 2002

Gino A. Eraso, Ccpio
Registro No. 17121

- 3 -



KPMG Peat Marwick C. Ltda.
Firma Miembro de KPMG Internacional,
una Asociación Suiza

INMOCITI S. A.

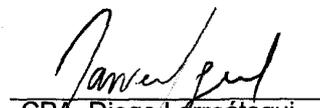
Balances Generales

31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

<u>Activos</u>		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en caja y bancos (nota 9)	US\$	44.186	596.584
Cuentas por cobrar		71.885	26.902
Inversiones temporales (nota 3)		<u>1.504.921</u>	<u>-</u>
Total activos circulantes		1.620.992	623.486
Propiedades, neto (nota 4)		633.659	669.576
Inversiones en acciones (nota 5)		<u>1.280.234</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>3.534.885</u>	<u>1.293.062</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar	US\$	18.439	7.368
Préstamos (nota 7)		2.000.000	-
Impuestos a la renta por pagar (nota 6)		<u>129.283</u>	<u>116.193</u>
Total pasivos circulantes		2.147.722	123.561
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones - autorizadas, suscritas y pagadas			
73.289 acciones con un valor nominal de			
US\$ 0.04 cada una		2.932	2.932
Aportes para futuras capitalizaciones		76.493	76.493
Reserva legal (nota 8)		1.466	1.466
Capital adicional (nota 2)		789.353	789.353
Utilidades disponibles (nota 8)		<u>516.919</u>	<u>299.257</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>1.387.163</u>	<u>1.169.501</u>
	US\$	<u>3.534.885</u>	<u>1.293.062</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA. Diego Larreátegui
 Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

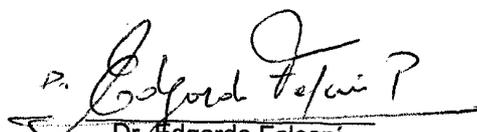
INMOCITI S. A.

Estados de Utilidades

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingreso arriendos (nota 9)	US\$ 660.000	660.000
Gastos de operación, administrativos y generales	<u>120.729</u>	<u>42.459</u>
Utilidad en operación	539.271	617.541
Otros ingresos (gastos):		
Diferencias en cambio, neto	-	60.139
Resultados por exposición a inflación (nota 2)	-	(94.042)
Intereses ganados	106.931	3.217
Impuesto a la circulación de capitales	-	(6.084)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>106.931</u>	<u>(36.770)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	646.202	580.771
Impuesto a la renta, estimado (nota 6)	<u>129.283</u>	<u>116.193</u>
Utilidad neta (nota 8)	US\$ <u>516.919</u>	<u>464.578</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA Diego Larraategui
 Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

		Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal (nota 8)	Capital adicional (nota 2)	Reserva por revalorización del patrimonio (nota 2)	Reexpresión monetaria (nota 2)	Utilidades disponibles (nota 8)	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 1999, como fueron previamente informados	US\$	3.739	97.921	-	-	316.861	-	367.666	786.187
Ajuste por escisión de la compañía (nota 10)		-	-	-	-	(68.136)	-	-	(68.136)
Ajustes por la variación acumulada al 31 de diciembre de 1999 entre el índice de devaluación y el índice de inflación		-	-	-	-	302.292	216.101	(245.825)	272.568
Saldos al inicio del año reestructurados		3.739	97.921	-	-	551.017	216.101	121.841	990.619
Aumento (disminución) por devaluación		(807)	(21.428)	-	-	-	22.235	-	-
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	464.578	464.578
Apropiación para reserva legal		-	-	1.466	-	-	-	(1.466)	-
Pago de dividendos a los accionistas		-	-	-	-	-	-	(285.696)	(285.696)
Transferencia de los saldos de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria a la cuenta de capital asignado		-	-	-	789.353	(551.017)	(238.336)	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2000		2.932	76.493	1.466	789.353	-	-	299.257	1.169.501
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	516.919	516.919
Pago de dividendos a los accionistas		-	-	-	-	-	-	(299.257)	(299.257)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	US\$	2.932	76.493	1.466	789.353	-	-	516.919	1.387.163


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA Diego Larreguegui
 Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

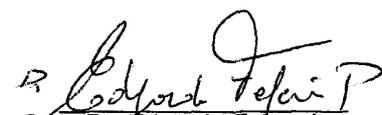
INMOCITI S.A.

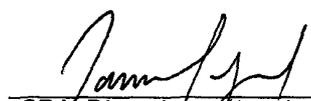
Estados de Flujos de Efectivo

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 660.000	660.000
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(73.741)	(12.678)
Intereses ganados, neto	124.522	3.217
Impuesto a la renta pagado	(116.193)	(32.280)
Retenciones en la fuente y anticipo al impuesto a la renta pagado	(62.574)	(25.822)
Impuesto a la circulación de capitales pagado	-	(6.084)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>532.014</u>	<u>586.353</u>
Flujos de efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión:		
Disminución (aumento) en inversiones en acciones	(1.280.234)	633.800
Aumento en inversiones temporales	<u>(1.504.921)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	(2.785.155)	633.800
Flujos de efectivo neto (provisto) utilizado en las actividades de financiamiento:		
Préstamos	2.000.000	-
Pago de dividendos a los accionistas	<u>(299.257)</u>	<u>(285.696)</u>
Efectivo neto (provisto) utilizado en las actividades de financiamiento	<u>1.700.743</u>	<u>(285.696)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(552.398)	300.657
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>596.584</u>	<u>295.927</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>44.186</u>	<u>596.584</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 516.919	464.578
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	35.917	31.636
Resultados por exposición a la inflación	-	94.042
Diferencias en cambio	-	(60.139)
Provisión del impuesto a la renta	129.283	116.193
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(44.983)	(25.822)
Disminución en cuentas por pagar	<u>(105.122)</u>	<u>(34.135)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>532.014</u>	<u>586.353</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA. Diego Larraategui
 Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(1) Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador el 27 de marzo de 1991 bajo la denominación social de INMOCITI S. A.. El objeto social de la Compañía es el corretaje, planificación, construcción, compra, venta, administración, promoción, parcelación, anticresis, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles; administrar obras de urbanización; y en general está facultada para desarrollar todas las actividades propias de una compañía inmobiliaria.

La Compañía, según escritura pública celebrada en agosto 21 del 2000 se escindió y por efecto de esta escisión se creó Monandico S. A., la misma que recibió bienes inmuebles ajustados a valor de mercado en base al avalúo realizado por un perito especializado por US\$ 277.342. Como consecuencia, los activos de Inmociti S. A. disminuyeron en US\$ 53.217.

(b) Entorno Económico

El 9 de enero del 2000, en circunstancias en que el país atravesaba por una profunda crisis económica, el Gobierno del Ecuador fijó la tasa de cambio del sucre ecuatoriano en S/.25.000 a US\$1 como procedimiento previo a la adopción del esquema monetario de dolarización, el que fue aprobado por el Congreso Nacional y la respectiva ley "Ley para la Transformación Económica del Ecuador" promulgada en el Registro Oficial del 13 de marzo del 2000. Mediante esta ley se prohibió la emisión de billetes sucres, salvo el acuñamiento de moneda fraccionaria, y se dispuso el reemplazo de los sucres en circulación por dólares de los Estados Unidos de Norteamérica a través de su canje en el Banco Central del Ecuador a la tasa del S/.25.000 a US\$1.

Con la adopción del esquema monetario de dolarización, la inversión del sector privado en la construcción del nuevo oleoducto de crudos pesados, la recuperación del precio internacional del petróleo y la asistencia del Fondo Monetario Internacional, entre otros factores, la economía ecuatoriana ha experimentado estabilidad, logrando en el 2001 un importante crecimiento del producto interno bruto y desaceleración de la inflación. Sin embargo, hasta que se implanten las reformas estructurales necesarias para mejorar la productividad y competitividad del sector real de la economía; se recupere la confianza de los inversionistas ecuatorianos y extranjeros a través de la eficacia en el manejo fiscal, seguridad jurídica, la consolidación del sistema financiero nacional y la devolución total de los depósitos del público y acreencias de la banca cerrada garantizados por la Agencia de Garantía de Depósitos; y se adopten políticas para impulsar el crecimiento económico; la estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo y de la asistencia del Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales de crédito. Los cambios adversos en la economía ecuatoriana pueden afectar significativamente la situación financiera, liquidez y rentabilidad de la Compañía.

(c) Base de Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a la presentación de los estados financieros, estado de flujos de efectivo, contingencias y eventos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Para aquellos aspectos específicos no contemplados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se siguen las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Las principales diferencias entre las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad se describen a continuación:

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

- Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) requieren la presentación de la información financiera comparativa, sin embargo la "NEC No. 17" (véase nota 2) no requiere la reestructuración de los estados financieros de años anteriores; por consiguiente, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes convertir los estados financieros del año anterior a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.
- Las normas internacionales de contabilidad requieren que se reconozca en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias entre los saldos de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros (de acuerdo a normas internacionales de contabilidad) y los reportados para propósitos tributarios o por crédito tributario proveniente de pérdidas trasladables a periodos futuros.
- Las normas internacionales de contabilidad requieren que los activos sean revisados por deterioro y que las pérdidas por deterioro sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda al más alto del precio neto estimado de venta y el valor presente de la estimación de los flujos de caja futuros que se esperan recibir del uso continuo del activo.

Actualmente se encuentra en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad, las que se refieren a algunos de los asuntos antes mencionados y que se espera tengan vigencia para los años que terminen a partir del 31 de diciembre del 2001.

(d) Cambio en la Moneda de Reporte

Los estados financieros adjuntos están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica de conformidad con la disposición transitoria séptima de la Ley de Transformación Económica del Ecuador, la que dispuso, como parte de la implantación del esquema monetario de dolarización, la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. La conversión en dólares se efectuó de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Financiera NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" (véase nota 2 - a). A partir del 31 de marzo del 2000 la información financiera y contable se procesa y reporta en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

(e) Inversiones Temporales y en Acciones

Las inversiones temporales están registradas al costo. Los intereses se llevan a resultados por el método del devengado, en base al plazo de vencimiento.

Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición medido en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

(f) Propiedades

Las propiedades están registradas en una base que se aproxima al costo de adquisición en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, y se presentan neto de la depreciación acumulada.

El costo de la propiedad se deprecia en el 5% anual, aplicando el método de línea recta y en base a la vida útil estimada de los activos.

(g) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(h) Equivalentes de Efectivo

La Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo considera como equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos.

(i) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o políticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros. Tales estimaciones y supuestos consideran la evaluación de la administración de la situación actual de la economía ecuatoriana.

(2) Conversión de los Estados Financieros de Sucres Ecuatorianos a Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

(a) Conversión de los Estados Financieros

Como se indica en la nota 1 (a) en marzo del 2000 el Gobierno del Ecuador adoptó formalmente el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como moneda de curso legal en el país y según se indica en la nota 1 (d), como parte de la implantación de este esquema monetario, se dispuso que las compañías ecuatorianas efectúen la conversión de los saldos de sus registros de contabilidad de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Financiera (NEC) 17.

La Compañía convirtió los saldos de sus estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica de acuerdo con las provisiones de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Financiera (NEC) 17. Esta norma requirió que previamente a la conversión a dólares se ajusten los saldos en sucres de las partidas no monetarias del balance general para reconocer además de los efectos de la inflación que se venía registrando al cierre de cada año hasta el 31 de diciembre de 1999, los efectos de la diferencia entre los índices de la inflación y devaluación a fin de llevar las cifras en dólares de las partidas no monetarias del balance general a montos similares a los que resultarían de la remediación de los costos históricos en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Un resumen de los procedimientos aplicados es el siguiente:

- Los saldos en sucres ecuatorianos de las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados por el índice de inflación desde el 1 de enero del 2000, o fecha de origen de la partida si fuere posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice de inflación entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 ascendió a 32,8118% de acuerdo al índice de precios al consumidor urbano publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).
- Los saldos en sucres corregidos por el índice de inflación de las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados por el índice especial de corrección de brecha, el que surge de la variación acumulada entre las tasas de inflación (según los índices de precios al consumidor urbano publicados por el INEC) y devaluación (según las tasas de cambio de compra del dólar del total del sistema financiero nacional publicadas por el Banco Central del Ecuador) por el período comprendido entre el 1 de diciembre de 1991, o fecha de origen de la partida si fuere posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice especial de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999 fluctúa entre el 26,885% y el 111,261%; y el índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fue negativo de 3,59654%.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

- El efecto del ajuste por el índice de inflación y el índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fue una pérdida de US\$ 94.042 y se registró en resultados a la cuenta de otros ingresos (gastos) - resultados por exposición a la inflación. Hasta el 31 de diciembre de 1999 el efecto del ajuste por el índice de inflación se llevaba a la cuenta de patrimonio - reexpresión monetaria.
- El efecto de la aplicación del ajuste por el índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 ascendió a US\$ 193.080 y se llevó a la cuenta de patrimonio - reexpresión monetaria.
- De conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad los saldos de las partidas monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000 denominadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o su equivalente en otras monedas extranjeras, fueron expresados en sucres a la tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1. La utilidad en cambio neta resultante de la variación entre la tasa de cambio al 31 de diciembre de 1999 (S/.19.858 por cada US\$1 utilizada por la Compañía) y la tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1 se llevó a resultados y ascendió a US\$ 60.139.
- Los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 expresados en sucres ecuatorianos y ajustados según los procedimientos antes indicados fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica a la tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1; dichos saldos fueron la base para iniciar la contabilidad en dólares.

De acuerdo a lo establecido por la "NEC No. 17" los estados de utilidades y de flujos de efectivo no fueron ajustados.

(b) Ajuste de Años Anteriores

De conformidad con las provisiones de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Financiera "NEC No.17", los saldos al inicio del año de las cuentas de patrimonio han sido ajustadas para reconocer el efecto que en las partidas no monetarias del balance general tiene el índice especial de corrección de brecha; tales saldos han sido expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, según se muestra a continuación:

	Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades disponibles
Saldos al 31 de diciembre de 1999 como fueron previamente reportados:					
En millones de sucres	S/. 73	1.912	6.187	-	7.197
Convertido a dólares a la tasa de S/.19.525,89 por cada US\$1	US\$ 3.739	97.921	316.861	-	367.666
Ajuste por escisión de la Compañía:					
En millones de sucres	S/. -	-	(1.330)	-	-
Convertido a dólares a la tasa de S/.19.525,89 por cada US\$1	US\$ -	-	(68.136)	-	-
Efecto del ajuste del índice especial de brecha al 31 de diciembre de 1999 (neto del efecto del índice de inflación de enero a marzo del 2000):					
En millones de sucres:					
- Propiedades	S/. -	-	-	6.991	-
- Cuentas de patrimonio	-	-	5.903	(2.771)	(4.800)
Convertido a dólares a la tasa de S/.19.525,89 por cada US\$1	US\$ -	-	302.292	216.101	(245.825)
Saldos al 31 de diciembre de 1999 reestructurados:					
En millones de sucres	S/. <u>73</u>	<u>1.912</u>	<u>10.760</u>	<u>4.220</u>	<u>2.397</u>
Convertido a dólares a la tasa de S/.19.525,89 por cada US\$1	US\$ <u>3.739</u>	<u>97.921</u>	<u>551.017</u>	<u>216.101</u>	<u>121.841</u>

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

De acuerdo a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Financiera "NEC No 17", los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio (cuenta que registra el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación y por el índice especial de corrección de brecha de las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades disponibles) y reexpresión monetaria (cuenta que registra el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación y por el índice especial de corrección de brecha de los activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999) fueron transferidos a la cuenta de patrimonio capital adicional que se revela en el balance general que se adjunta. De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo neto proveniente de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria que figura en la cuenta capital adicional no está sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(3) Inversiones Temporales

Un detalle de las inversiones temporales al 31 de diciembre del 2001 y 2000 es como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Depósitos a plazo - Banco Bolivariano S. A., devengan una tasa de interés anual del 6,5% con plazos entre 181 y 183 días	US\$ 1.490.000	-
Aceptación bancaria, devenga una tasa de interés anual del 6% a 72 días plazo	<u>14.921</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>1.504.921</u>	<u>-</u>

(4) Propiedades

El movimiento de propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000 es como sigue:

		<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor neto</u>
Saldos reestructurados al 31 de diciembre de 1999	US\$	718.359	(17.147)	701.212
Gasto depreciación		<u>-</u>	<u>(31.636)</u>	<u>(31.636)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2000		718.359	(48.783)	669.576
Gasto depreciación		<u>-</u>	<u>(35.917)</u>	<u>(35.917)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	US\$	<u>718.359</u>	<u>(84.700)</u>	<u>633.659</u>

(5) Inversiones en Acciones

Mediante contrato de cesión de acciones de noviembre 23 del 2001 Inmociti S. A. adquirió el 100% de las acciones de la Compañía INMOBIRENTSA S. A. por US\$ 1.280.234, correspondientes a 17.445 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

Un resumen de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2001 de INMOBIRENTSA S. A. es como sigue:

Balance General:

Activos		US\$	<u>1.298.234</u>
Pasivos		US\$	4.500
Patrimonio de los accionistas:			
Capital pagado	US\$	1.280.234	
Resultados		<u>13.500</u>	<u>1.293.734</u>
		US\$	<u>1.298.234</u>

Estado de Utilidades:

Ingresos		US\$	18.000
Gastos			<u>4.500</u>
Utilidad		US\$	<u>13.500</u>

(6) Impuesto a la Renta por Pagar

El monto total por impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa del impuesto del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta, neta de partidas conciliatorias es como sigue:

		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	646.202	580.771
Mas gastos no deducibles		216	191
Menos amortización de pérdidas de años anteriores		<u>(129.283)</u>	<u>(116.192)</u>
Utilidad Gravable	US\$	<u>517.135</u>	<u>464.770</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>129.283</u>	<u>116.193</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>20,01%</u>	<u>20,01%</u>

Al 31 de diciembre del 2001 las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones del impuesto a la renta correspondientes a los años de 1998 al 2001.

(7) Préstamos

Al 31 de diciembre del 2001 la Compañía posee un préstamo de Citibank Nassau por US\$ 2.000.000 a 183 días plazo con una tasa de interés anual del 5,5%, el cual fue precancelado el 31 de enero del 2002.

(8) Restricciones a las Utilidades

La Ley de Compañías de la República del Ecuador dispone que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La distribución de las utilidades es competencia de la Junta General de Accionistas, la cual tiene la facultad de reunirse dentro de los 90 días siguientes al cierre del año.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(9) Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

El siguiente es un detalle de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2001 y 2000:

		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Balance general - activos:			
Efectivo en caja y bancos	US\$	<u>44.186</u>	<u>596.584</u>
Estado de utilidades:			
Ingresos por arriendos	US\$	<u>660.000</u>	<u>660.000</u>

La Compañía posee un contrato de arrendamiento con Citibank N. A. (Sucursal en el Ecuador) por la utilización de las instalaciones donde opera el Banco, el plazo de duración del contrato es de dos años renovables y con un canon mensual de US\$ 55.000.

(10) Escisión

Mediante escritura pública de marzo 1 del 2000 la Compañía Inmociti S. A. se escindió, creándose por efecto de esta escisión Monandico S. A., lo cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 00.Q.IJ.1884 de julio 21 del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil en agosto 15 del 2000.

Un resumen del balance general de la Compañía Monandico S. A. luego de la escisión es como sigue:

Activo	US\$	277.342
Patrimonio		<u>277.342</u>

Los activos constituyen los bienes inmuebles registrados a valor de mercado de acuerdo a un informe de un perito especializado, los cuales se encontraban registrados en Inmociti S. A. a su costo de adquisición por US\$ 68.136.

El patrimonio de Monandico S. A. está representado por su capital acciones, el mismo que fue constituido con los valores de las cuentas de Inmociti S. A. provenientes de las cuentas de patrimonio reserva por valuación de US\$ 224.125 y reserva por revalorización del patrimonio de US\$ 53.217.



Peat Marwick
Auditores & Consultores

Apartado Postal 17-15-0038B
Quito, Ecuador

Av. República de El Salvador
No. 734 y Portugal
Ed. Athos 3er. Piso

Telefax: (593-2) 244-4225
244-4228
245-0356

E-mail: auditorq@kpmg.com.ec

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOCITI S. A.:

Hemos efectuado la auditoría de los balances generales adjuntos de Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y de los estados conexos de utilidades, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de Inmociti S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías ofrecen una base razonable para nuestra opinión.

Como se indica en la nota 1 (c), la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de las normas internacionales de contabilidad.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Tal como se revela más ampliamente en la nota 1 (a) a los estados financieros adjuntos durante el año 2000 Inmociti S. A. fue escindida, creándose por efecto de esta escisión Monandico S. A..

SC-RNAE 069

31 de marzo del 2002

Gino A. Frazzetta, Ccpio
Registro No. 17121

- 3 -



KPMG Peat Marwick C. Ltda.
Firma Miembro de KPMG Internacional,
una Asociación Suiza

INMOCITI S. A.

Balances Generales

31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

<u>Activos</u>		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en caja y bancos (nota 9)	US\$	44.186	596.584
Cuentas por cobrar		71.885	26.902
Inversiones temporales (nota 3)		<u>1.504.921</u>	-
Total activos circulantes		1.620.992	623.486
Propiedades, neto (nota 4)		633.659	669.576
Inversiones en acciones (nota 5)		<u>1.280.234</u>	-
	US\$	<u>3.534.885</u>	<u>1.293.062</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar	US\$	18.439	7.368
Préstamos (nota 7)		2.000.000	-
Impuestos a la renta por pagar (nota 6)		<u>129.283</u>	<u>116.193</u>
Total pasivos circulantes		2.147.722	123.561
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones - autorizadas, suscritas y pagadas			
73.289 acciones con un valor nominal de			
US\$ 0.04 cada una		2.932	2.932
Aportes para futuras capitalizaciones		76.493	76.493
Reserva legal (nota 8)		1.466	1.466
Capital adicional (nota 2)		789.353	789.353
Utilidades disponibles (nota 8)		516.919	299.257
Total patrimonio de los accionistas		<u>1.387.163</u>	<u>1.169.501</u>
	US\$	<u>3.534.885</u>	<u>1.293.062</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA. Diego Larreátegui
 Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

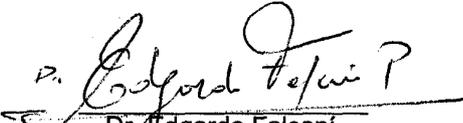
INMOCITI S. A.

Estados de Utilidades

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingreso arriendos (nota 9)	US\$ 660.000	660.000
Gastos de operación, administrativos y generales	<u>120.729</u>	<u>42.459</u>
Utilidad en operación	539.271	617.541
Otros ingresos (gastos):		
Diferencias en cambio, neto	-	60.139
Resultados por exposición a inflación (nota 2)	-	(94.042)
Intereses ganados	106.931	3.217
Impuesto a la circulación de capitales	-	(6.084)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>106.931</u>	<u>(36.770)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	646.202	580.771
Impuesto a la renta, estimado (nota 6)	<u>129.283</u>	<u>116.193</u>
Utilidad neta (nota 8)	US\$ <u>516.919</u>	<u>464.578</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA Diego Larraategui
 Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

	Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal (nota 8)	Capital adicional (nota 2)	Reserva por revalorización del patrimonio (nota 2)	Reexpresión monetaria (nota 2)	Utilidades disponibles (nota 8)	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 1999, como fueron previamente informados	US\$ 3.739	97.921	-	-	316.861	-	367.666	786.187
Ajuste por escisión de la compañía (nota 10)	-	-	-	-	(68.136)	-	-	(68.136)
Ajustes por la variación acumulada al 31 de diciembre de 1999 entre el índice de devaluación y el índice de inflación	-	-	-	-	302.292	216.101	(245.825)	272.568
Saldos al inicio del año reestructurados	3.739	97.921	-	-	551.017	216.101	121.841	990.619
Aumento (disminución) por devaluación	(807)	(21.428)	-	-	-	22.235	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	464.578	464.578
Apropiación para reserva legal	-	-	1.466	-	-	-	(1.466)	-
Pago de dividendos a los accionistas	-	-	-	-	-	-	(285.696)	(285.696)
Transferencia de los saldos de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria a la cuenta de capital asignado	-	-	-	789.353	(551.017)	(238.336)	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2000	2.932	76.493	1.466	789.353	-	-	299.257	1.169.501
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	516.919	516.919
Pago de dividendos a los accionistas	-	-	-	-	-	-	(299.257)	(299.257)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	US\$ <u>2.932</u> ✓	<u>76.493</u> ✓	<u>1.466</u> ✓	<u>789.353</u>	-	-	<u>516.919</u> ✓	<u>1.387.163</u>


Dr. Edgardo Falconi
Gerente General


CPA/ Diego Larrea Legui
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

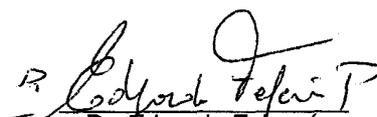
INMOCITI S.A.

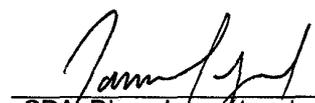
Estados de Flujos de Efectivo

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 660.000	660.000
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(73.741)	(12.678)
Intereses ganados, neto	124.522	3.217
Impuesto a la renta pagado	(116.193)	(32.280)
Retenciones en la fuente y anticipo al impuesto a la renta pagado	(62.574)	(25.822)
Impuesto a la circulación de capitales pagado	-	(6.084)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>532.014</u>	<u>586.353</u>
Flujos de efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión:		
Disminución (aumento) en inversiones en acciones	(1.280.234)	633.800
Aumento en inversiones temporales	<u>(1.504.921)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	<u>(2.785.155)</u>	<u>633.800</u>
Flujos de efectivo neto (provisto) utilizado en las actividades de financiamiento:		
Préstamos	2.000.000	-
Pago de dividendos a los accionistas	<u>(299.257)</u>	<u>(285.696)</u>
Efectivo neto (provisto) utilizado en las actividades de financiamiento	<u>1.700.743</u>	<u>(285.696)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(552.398)</u>	<u>300.657</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>596.584</u>	<u>295.927</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>44.186</u>	<u>596.584</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 516.919	464.578
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	35.917	31.636
Resultados por exposición a la inflación	-	94.042
Diferencias en cambio	-	(60.139)
Provisión del impuesto a la renta	129.283	116.193
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(44.983)	(25.822)
Disminución en cuentas por pagar	<u>(105.122)</u>	<u>(34.135)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>532.014</u>	<u>586.353</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA. Diego Larreategui
 Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.