

Quito, 29 de Noviembre del 2001

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA EMPRESA "INMOGRENZ S.A."

Hemos auditado el Balance General Consolidado de la EMPRESA "INMOGRENZ S.A.", al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes Estados de Resultados, Cambios en el Patrimonio y sus Flujos del Efectivo, por el año terminado en esa fecha.

Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos; así como con las Resoluciones de carácter general y obligatorio emitido por el Director General del Servicio de Rentas Internas. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros, así como una evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración. Consideramos que nuestra auditoría nos proporciona una base adecuada para expresar nuestra opinión.



En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la empresa "INMOGRENZ S.A.", al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos del efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), de aplicación obligatoria, para el registro de operaciones, preparación y presentación de estados financieros a partir del ejercicio de 1999.

Como se explica en la Nota 1 a los estados financieros, estos han sido preparadas de conformidad con la Resolución N. SB-SC-SRI-01, publicada en el Registro Oficial No. 57, que aprueba la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17, para la conversión de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres a dólares, al adoptar el Gobierno Nacional el esquema de dolarización, fijando la tasa de cambio en S/. 25.000 por dólar y llevar la contabilidad en dólares de los Estados Unidos de América a partir del 1 de Abril del 2000.

Atentamente



Dr. Gonzalo Reyes Aguirre

C.P.A. 4022 / SC-RNAE 211

"INMOGRENZ S.A."
ESTADO DE SITUACION
DICIEMBRE 31 / 2000
(EN DOLARES)

| ACTIVOS | NOTAS | PARCIALES \$ | TOTALES \$ |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-----------------------------|
| CORRIENTES | | | 73.469,80 |
| Efectivo y equivalentes del efectivo | 2 | 27.588,93 | |
| Inversiones temporales | | 48,00 | |
| Cuentas por cobrar | 3 | 44.347,94 | |
| Pagos Anticipados | 4 | <u>1.484,93</u> | |
| ACTIVOS FIJOS | | | 320.796,41 |
| Propiedad, planta y Equipo | 5 | <u>320.796,41</u> | |
| OTROS ACTIVOS | | <u>4,75</u> | <u>4,75</u> |
| TOTAL ACTIVOS | | | \$ <u>394.270,96</u> |
| PASIVOS | | | |
| CORRIENTES | | | 71.185,94 |
| Cuentas por pagar | 6 | 1.392,56 | |
| Otras cuentas por pagar | 7 | 50.659,48 | |
| Provisión participación trabajadores | | 8.100,23 | |
| Impuestos por pagar | 8 | <u>11.033,67</u> | |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | 47.019,17 |
| Deuda a largo plazo | | <u>47.019,17</u> | |
| TOTAL PASIVO | | | 118.205,11 |
| PATRIMONIO | 9 | | 276.065,85 |
| Capital pagado | | 478,08 | |
| Reservas | | 239,04 | |
| Capital adicional | | 213.970,22 | |
| Utilidades acumuladas | 10 | 36.441,15 | |
| Utilidades del ejercicio | | <u>24.937,36</u> | |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | | \$ <u>394.270,96</u> |

 LAS NOTAS ACLARATORIAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

"INMOGRENZ S.A."
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EN DOLARES)

| CONCEPTO | PARCIAL | TOTAL |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | \$ 107.067,00 |
| INGRESOS | | |
| Ingresos operacionales | \$ 98.400,00 | |
| Ingresos no operacionales | \$ <u>8.667,05</u> | |
| COSTOS DE PRODUCCIÓN | | |
| (-) Gastos de administración | \$ (<u>35.748,34</u>) | \$ (<u>35.748,34</u>) |
| UTILIDAD OPERACIONAL | | \$ 71.318,71 |
| (-) GASTOS | | |
| (-) Gastos financieros | \$ (<u>32.201,27</u>) | \$ (<u>32.201,27</u>) |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | \$ 39.117,44 |
| (-) 15% Participación trabajadores | | \$ (<u>5.867,62</u>) |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | | \$ 33.249,82 |
| (-) 25% IMPUESTO A LA RENTA | | \$ (<u>8.312,58</u>) |
| UTILIDAD LIQUIDA DEL EJERCICIO | | \$ <u>24.937,24</u> |

Handwritten mark

"INMOGRENZ S.A."
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EN DOLARES)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS:

| | | |
|--|----------------|-----------------------|
| Efectivo Recibido de Clientes | \$ 98.400,00 | |
| (-) Efectivo Pagado a proveedores y empleados | \$(33.032,38) | |
| | | |
| Efectivo proveniente de operaciones | \$ 65.367,38 | |
| Intereses recibidos | \$ 43,67 | |
| (-) Intereses pagados | \$ (32.201,27) | |
| | | |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operativas | | \$ <u>33.210,02</u> |
| | | |
| Aumento neto en efectivo y sus equivalentes | | \$ 33.210,02 |
| (-) Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo | | \$(<u>5.621,09</u>) |
| | | |
| Efectivo y sus equivalentes al final del periodo | | \$ <u>27.588,93</u> |

[Handwritten signature]

"INMOGRENZ S.A."
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EN DOLARES)

| CONCEPTO | CAPITAL SOCIAL | RESERVA LEGAL | CAPITAL ADICIONAL | UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS | TOTAL |
|----------------------------|------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|---------------------|
| Saldo 01-01-2000 | \$ 478,08 | | | | \$ 478,08 |
| Saldo 01-01-2000 | | \$ 239,04 | | | \$ 239,04 |
| Capital adicional | | | \$ 213.970,22 | | \$ 213.970,22 |
| Saldo 01-01-2000 | | | | \$ 36.441,15 | |
| Utilidad Neta del Periodo | | | | \$ 24.937,36 | \$ 61.378,51 |
| SALDO AL 31-12-2000 | \$ 478,08 | \$239,04 | \$ 213.970,22 | \$ 61.378,51 | \$276.065,85 |

"INMOGRENZ S.A."

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE / 2000**

La empresa "INMOGRENZ S.A.", constituida en 1991; aprobada mediante resolución No 1114 de la Superintendencia de Compañías, según escritura pública inscrita en el registro mercantil en el tomo 122, con el número 1300. Tiene por objeto el negocio inmobiliario, pudiendo comprar, vender, permutar, administrar o arrendar inmuebles propios o ajenos de personas naturales o jurídicas, inclusive de bienes muebles; representar a empresas nacionales o extranjeras que se dediquen al mismo objeto; en general podrá celebrar todos los actos o contratos permitidos por las leyes ecuatorianas; importar todos los equipos, insumos y maquinarias que se requieran para el cumplimiento del objeto.

NOTA 1.- POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES.

La Compañía mantiene las siguientes políticas y practicas contables y están relacionadas, en sus aspectos más importantes con los Principios de Contabilidad de General Aceptación y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

1.1 BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros de INMOGRENZ S.A. corresponden a las operaciones financieras que se efectuaron entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del 2000.

Para la preparación de los estados financieros, las transacciones se registraron de conformidad a las disposiciones legales en sucres en el primer trimestre, y en dólares americanos el resto del año, pero al costo histórico de las fechas en que se realizaron, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización".



COMPARABILIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Ley de Transformación Económica del Ecuador, publicada en Registro Oficial # 57S del 13 de Abril del 2000, dispone que la contabilidad se llevará en dólares de los Estados Unidos de Norte América y la NEC 17, norma el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres, para convertirlos a dólares en el año 2000, por lo que su comparación con los estados financieros con años anteriores es limitada a la aplicación de procedimientos de convertibilidad integral.

CORRECCION MONETARIA

La variación del tipo de cambio del sucre con relación al dólar de Estados Unidos de América, se deterioró significativamente. Para corregir los efectos de distorsiones económicas y de información financiera, el Gobierno adoptó el esquema de dolarización. La NEC 16, define el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres previos a la conversión a dólares, aplicando un índice de corrección monetaria integral por inflación y un índice especial que cubre la brecha entre la inflación y la devaluación.

El índice de ajuste de inflación se expresa en un porcentaje que refleja la variación del índice general de precios al consumidor al 31 de marzo del 2000, fecha de conversión de sucres a dólares; y es el resultado de comparar el índice del INEC de febrero del 2000 con el de noviembre de 1999, este es del 32.81% y proporcional para las adquisiciones entre el primero de enero y el 31 de marzo del 2000.

El índice especial de brecha, se expresa en un porcentaje que refleja la diferencia existente entre el índice de devaluación acumulada (cotizaciones del dólar publicadas por el Banco Central), y el índice de inflación acumulada al 31 de diciembre de 1991 que es el índice nacional de precios elaborado por el INEC.



Los índices especiales de brecha, publicados como apéndice de la NEC 17, son:

| | |
|--------------|------------|
| 1994 | 0.85672 |
| 1995 | 0.77146 |
| 1996 | 0.80657 |
| 1997 | 0.94641 |
| 1998 | 0.86282 |
| 1999 | -0.0359654 |
| 2000 Enero | -0.2050669 |
| 2000 Febrero | -0.0911507 |

Los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres y ajustados con los índices de inflación y con el índice especial de corrección de brecha se dividieron por S/. 25.000, tipo de cambio del dólar, fijado por disposición legal y se establecieron los saldos al primero de abril en dólares.

1.2 CUENTAS POR COBRAR

Incluye las cuentas por cobrar que son recuperables en el curso normal del negocio de un año. La compañía mantiene registros de conformidad con las normas y prácticas contables vigentes, y términos normales del comercio en general.

Al 31 de diciembre del 2000, la cartera por vencer asciende a la suma de USD \$ 44.347,94 equivalente al 100%.

1.3 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo, están registrados Al costo de adquisición reexpresado y se ajustaron con los procedimientos de reexpresión integral de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17, (NEC 17). La provisión para depreciación, se calcula bajo el método de línea recta; las tasas de depreciación se basan en la vida útil probable de los bienes.

Los saldos A partir del 1 de abril del 2000, las adquisiciones de activos se presentan a su costo de adquisición.

Los saldos de costo, revalorización y depreciación acumulada, se ajustaron por inflación hasta el 31 de marzo del 2000 y por brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el inicio de la empresa hasta diciembre de 1999, y por brecha entre tasas de inflación y devaluación desde diciembre de 1999 hasta marzo 31 de 2000, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17, (NEC 17).

1.4 REEXPRESION MONETARIA

Representa la reexpresión neta de los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999; y el saldo se transfirió a la cuenta Capital Adicional, de conformidad con la NEC 17.

1.5 RESERVA PARA REVALORIZACIÓN DE PATRIMONIO

Representa el ajuste por inflación de las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades no distribuidas y su saldo se transfirió a la cuenta patrimonial Capital Adicional, de conformidad con la NEC 17.

1.6 RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION.

El efecto de aplicar la corrección monetaria integral a los estados financieros, a partir del primero de enero del 2000, se registro como resultado por exposición a la inflación del período.



1.7 INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Las cuentas de resultados registradas en sucres y acumuladas al 31 de marzo del 2000, se convirtieron en dólares a un tipo de cambio de S/. 25.000 por cada dólar, de conformidad con la NEC 17.

NOTA 2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.

El saldo está compuesto por las cuentas corrientes Bancarias y Fondos Rotativos así:

| | | |
|-----------------------------------|----|------------------|
| Caja | \$ | 1.525,63 |
| Banco del Pichincha | \$ | 13,69 |
| Banco del Pacífico | \$ | 12.563,40 |
| Fondo Rotativo par construcciones | \$ | 13.360,84 |
| Fondo Rotativo Jara Puente | \$ | 6,15 |
| Fondo Rotativo Esteban Zambrano | \$ | <u>119,22</u> |
| Total | \$ | <u>27.588,93</u> |

NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El saldo corresponde a:

| | | |
|-----------------------------------|----|------------------|
| Ernesto Nickel | \$ | 7,51 |
| Jara Puente & Aso. | \$ | 228,61 |
| Arq. Francisco Guerrero | \$ | 99,59 |
| Bakinter | \$ | 40.000,00 |
| Ing. Esteban Zambrano | \$ | 2.515,80 |
| Verimelsa | \$ | 1.669,20 |
| Covima | \$ | 240,00 |
| (-) Provisión cuentas incobrables | \$ | <u>(412,77)</u> |
| TOTAL | \$ | <u>44.347,94</u> |

NOTA 4.- PAGOS ANTICIPADOS

El saldo de esta cuenta está conformado por:

| | | |
|-----------------------------|----|-----------------|
| Impuesto a la Renta | \$ | 63,49 |
| Retenciones en la Fuente | \$ | 1.416,32 |
| Otros Impuestos Anticipados | \$ | <u>6,12</u> |
| | | |
| TOTAL | \$ | <u>1.484,93</u> |

NOTA 5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los saldos al 31 de diciembre, reflejan el valor ajustado según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 16 y 17.

La depreciación de los bienes, se calculó aplicando el método de línea recta, el movimiento de las cuentas del Activo Fijo durante el año 2000, consideró el siguiente porcentaje:

| | |
|-----------------------|------|
| Edificios | 2 % |
| Equipo de computación | 20 % |

| | | | |
|----------------------------|----|--------------------|-------------------|
| TERRENOS | | \$ | 19.632,60 |
| EDIFICIOS | \$ | 327.683,01 | |
| (-) Depreciación acumulada | \$ | <u>(82.635,29)</u> | \$ 245.047,72 |
| EQUIPO DE COMPUTACION | \$ | 3.258,79 | |
| (-) Depreciación acumulada | \$ | <u>(3.185,40)</u> | \$ 73,39 |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO | | \$ | <u>56.042,70</u> |
| | | | |
| TOTAL | | \$ | <u>320.796,41</u> |

NOTA 6.- CUENTAS POR PAGAR

El saldo se encuentra integrado por:

| | | |
|----------------------|----|-----------------|
| Fondo de Reserva | \$ | 311,45 |
| Décimo Tercer Sueldo | \$ | 21,68 |
| Décimo Cuarto Sueldo | \$ | 2,68 |
| Aporte Patronal | \$ | 578,20 |
| Aporte Personal | \$ | <u>478,55</u> |
| | | |
| TOTAL | \$ | <u>1.392,56</u> |

NOTA 7.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo está constituido por:

| | | |
|-------------------------------|----|------------------|
| Sueldo por pagar | \$ | 16,67 |
| Garantía arriendos | \$ | 789,20 |
| Socios | \$ | 8.070,58 |
| Interés socios | \$ | 237,82 |
| José Espinosa/Susana Letort | \$ | 23,19 |
| Mantenimiento por pagar | \$ | 18.409,11 |
| Diamantina Ruiz | \$ | 3.031,89 |
| Patricia Espinosa | \$ | 3.122,53 |
| Francisco Guerrero | \$ | 3.023,16 |
| Esteban Zambrano | \$ | 3.023,02 |
| Ernesto Nickel | \$ | 3.110,53 |
| Inmobiliaria La Bretaña | \$ | 3.005,44 |
| Miguel Valdospina | \$ | 176,64 |
| José Espinosa II préstamo | \$ | 2.585,03 |
| Susana Letort II préstamo | \$ | 2.585,03 |
| Susan Letort Int/Capital | \$ | 12,00 |
| José Espinosa Int/Capital | \$ | (18,75) |
| María de Zambrano Int/Capital | \$ | (103,52) |
| Covima | \$ | (440,03) |
| José Espinosa I préstamo | \$ | (0,04) |
| Susan Letort I préstamo | \$ | <u>(0,02)</u> |
| TOTAL | \$ | <u>50.659,48</u> |

NOTA 8.- IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo corresponde a:

| | | |
|----------------------------------|----|------------------|
| Provisión de Impuesto a la Renta | \$ | 8.585,29 |
| Retención en la Fuente Renta | \$ | 408,37 |
| Retención en la Fuente IVA | \$ | 1.976,01 |
| Contribuciones por Pagar | \$ | <u>64,00</u> |
| TOTAL | \$ | <u>11.033,67</u> |



NOTA 9.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL

El capital de la Compañía esta integrado por 11.952 acciones nominativas y ordinarias de un mil sucres cada una, suscritas y pagadas en su totalidad. El capital fue convertido a dólares significando cuatrocientos setenta y ocho dólares con ocho centavos de dólar.

RESERVA LEGAL

El fondo asignado en cumplimiento de las disposiciones legales, representará el 50% del capital suscrito y pagado, anualmente de los resultados se asigna un porcentaje hasta llegar a cubrir el valor determinado por la Ley de Compañías. La reserva, no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizado en su totalidad.

RESERVA REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Representa la aplicación de los índices de inflación y especial de brecha a las cuentas patrimoniales de conformidad con la NEC 17.

Su movimiento es expresado en sucres porque el saldo al 31 de marzo se transfirió a la cuenta de capital Adicional.

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Saldo 01-01-2000 | 2.391'488.999 |
| Corrección marzo del 2000 | 209'215.501 |
| Ajuste brecha neta | <u>2.748'551.000</u> |
| Conversión a dólares | 213.970,22 |
| Transferencia a Capital Adicional | <u>213.970,22</u> |
| Saldo | <u>0,00</u> |

REEXPRESION MONETARIA

| | | |
|---|----|-------------------|
| Ajuste brecha Activos Fijos | | 2.748'551.000,00 |
| Ajuste brecha Activos Fijos Diferidos | \$ | 109.942,04 |
| Transferencia a Reserva Reval. Patrimonio | \$ | <u>109.942,04</u> |
| Saldo | | <u>0,00</u> |

CAPITAL ADICIONAL

| | | |
|---------------------------|----|-------------------|
| Transferencia Reserva por | | |
| Revalorización Patrimonio | \$ | <u>213.970,22</u> |
| TOTAL | \$ | <u>213.970,22</u> |

NOTA 10.- RESULTADOS

Está compuesta por las utilidades de años anteriores y del presente ejercicio económico del 2000:

| | | |
|-----------------------------|----|------------------|
| Utilidades Retenidas | \$ | 36.441,15 |
| Utilidad del Ejercicio 2000 | \$ | <u>24.937,36</u> |
| TOTAL | \$ | <u>61.378,51</u> |

NOTA 11.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la presentación del informe, hasta el 29 de Noviembre del 2001, no se han producido eventos que puedan tener efectos en los estados financieros.

Atentamente



Dr. Gonzalo Reyes Aguirre
C.P.A. 4022 / SC-RNAE 211