

INMOBILIARIA CONCAED S.A.

Quito - Ecuador)

ESTADOS FINANCIEROS

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Con el Dictamen de los Auditores)**



SANCHEZ ORBE

AUDITORES INDEPENDIENTES CIA. LTDA.

A la Junta de Accionistas de
INMOBILIARIA CONCAED S.A.

- 1 Hemos examinado el balance de situación de INMOBILIARIA CONCAED S.A., al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución en el patrimonio y de flujo de fondos por el año terminado en esa fecha.

Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de INMOBILIARIA CONCAED S.A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestro examen de auditoría.

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de que si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar sobre una base selectiva, la evidencia que soportan los montos y las revelaciones en los estados financieros.

Consideramos que nuestro examen ofrece una base razonable para nuestra opinión y, por consiguiente, comprendió las pruebas de los registros de contabilidad y demás procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias.

- 2 En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CONCAED S.A. al 31 del 2001, los resultados de sus operaciones y flujo de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

- 3 Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2001 de INMOBILIARIA CONCAED S.A., requerida por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Sánchez Orbe Auditores Independientes

RNAE - 216

Lcdo. César A. Sánchez O., Socio
Registro 4277

Abril 3 del 2002

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
(Quito - Ecuador)

Balance de Situación
Al 31 de diciembre del 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos

Activos circulantes:

Efectivo	2.805,97
Cuentas por cobrar	4.199,77
Gastos pagados por anticipado	<u>3.022,58</u>

Total activos circulantes 10.028,32

Activos Fijos

Edificio	1.751.803,70
Muebles y enseres	5.303,79
Depreciación acumulada	<u>(325.857,69)</u>
Total activos fijos	1.431.249,80

1.441.278,12

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas

Pasivos circulantes:

Cuentas por pagar:	
Accionistas	1.085.177,18
Impuestos y otros	680,56
Otros	<u>14.023,85</u>

Total pasivos circulantes 1.099.881,59

Patrimonio de los Accionistas:

(Véase estado adjunto) 341.396,53

1.441.278,12

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.

Estado de Resultados
Año que terminó el 31 de diciembre del 2001
(Expresado en dólares)

INGRESOS

Por arriendos	82.800,00
Otros ingresos	<u>14,82</u>

82.814,82

Gastos de venta, generales y administrativos	<u>(172.224,42)</u>
--	---------------------

Pérdida neta	<u><u>(89.409,60)</u></u>
--------------	---------------------------

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas
Año que terminó el 31 de diciembre del 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Pagado en acciones (1)	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de diciembre del 2000	200,00	526.273,16	(96.267,03)	430.206,13
Aumento de capital	600,00			600,00
Pérdida neta del ejercicio			(89.409,60)	(89.409,60)
Saldo al 31 de diciembre del 2001	800,00	526.273,16	(185.676,63)	341.396,53

(1) Representado por 20.000 acciones de US\$ 0.04 cada una.

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

INMOBILIARIA CONCAED S.A.

Estado de Flujo de Fondos

**Año terminado el 31 de diciembre del 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de Efectivo de las Operaciones

Pérdida neta	(89.409,60)
Depreciaciones y amortizaciones	<u>88.120,58</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	(1.289,03)
Incremento en cuentas por cobrar	(3.000,00)
Incremento en gastos pagados por anticipado	(224,70)
Incremento en cuentas por pagar	<u>390,80</u>
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	(4.122,92)

Efectivo al inicio del año **6.928,89**

Efectivo al final del año **2.805,97**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2001

(1) Operaciones

La Inmobiliaria fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el veintiocho de febrero del mil novecientos noventa y dos, aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil y su objetivo principal es el arrendar y administrar bienes inmuebles.

El 13 de marzo del 2000 en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual se estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses a una tasa de S/. 25,000 por US\$ 1.00. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionado, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con la reducción en la tasa de inflación interna.

(2) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificada parcialmente para el caso de, activos fijos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

(c) Activos Fijos - Edificio

Se muestra al valor ajustado y convertido en base a un avalúo, el mismo que fue elaborado por profesionales expertos en la materia. El ajuste proveniente de la mencionada actualización del costo, fue registrado como un valor mayor de la cuenta por pagar a los accionistas originada en la adquisición del referido inmueble.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año. La depreciación se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando las tasas que se consideran adecuadas, siguiendo el método de línea recta.

(d) Reserva de capital

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futura capitalización deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2001

(3) Activos Fijos

Al 31 de diciembre del 2001 los activos fijos comprende:

	US \$	Tasa anual de <u>depreciación</u>
Edificio	1.751.803.70	5%
Muebles y enseres	<u>5.303.79</u>	10%
	1,757,107.49	
Menos: depreciación acumulada	<u>(325.857.69)</u>	
Total al 31 de diciembre del 2001	<u>1,431.249.80</u>	

(4) Cuentas por pagar socios

Corresponde a varios préstamos del socio, sin plazo definido, ni se ha fijado interés alguno. Además en esta cuenta se registró la reexpresión del edificio.

(5) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(6) Participación de los Empleados Sobre las Utilidades

Según las leyes laborales de la República del Ecuador, las Compañías deben distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes del impuesto a la renta, si las hubiera.

(7) Impuesto a la Renta

De conformidad con la Ley de Impuesto a la Renta vigente, la utilidad impositiva de la Compañía en caso de haberla, está gravada con la tasa del 25% en base a la cual se efectúa la provisión correspondiente.

8) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación de estos estados financieros (abril 3 del 2002) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.