



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo que les son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría - NEA. 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. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre de 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.
4. Como se explica en Nota 1 a los estados financieros adjuntos, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un progresivo deterioro, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador, cuya aplicación ha posibilitado una marcada recuperación de la actividad económica en el año 2001, caracterizada particularmente por la reducción en la tasa de inflación. La consolidación del proceso de recuperación dependerá, entre otros factores que el Ecuador obtenga nuevas inversiones y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema financiero, de la canalización de recursos hacia el sector productivo y particularmente del mejoramiento de los índices de productividad y competitividad del sector real de la economía.

Abril 1, 2002

Núñez Serrano & Asociados
Registro en la
Superintendencia de
Compañías AE -018

Edgar Núñez
Edgar Núñez
Representante Legal



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 y 2000**
(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2001	2000
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	225,374	38,856
Inversiones temporales	4	430,250	124,625
Cuentas y documentos por cobrar	5,16	899,145	569,763
Inventarios	6	3,637,188	6,163,356
Gastos pagados por anticipado	7	41,720	12,680
Total		5,233,677	6,909,280
DERECHOS FIDUCIARIOS	8	5,141,333	
BIENES DE USO:	9	1,728,078	3,812,964
OTROS ACTIVOS	10,16	1,857,902	867,267
TOTAL ACTIVO		13,960,990	11,589,511
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	11	283,406	4,006,971
Anticipos de clientes	12	6,206,583	4,307,483
Cuentas por pagar	13,16	168,079	94,392
Cuenta por pagar a compañía relacionada	16	2,771,116	494,292
Impuestos por pagar	14	40,080	36,208
Total		9,469,264	8,939,346
PASIVOS LARGO PLAZO			
Obligaciones bancarias	11	-	79,872
Préstamo de compañía relacionada	1,16	655,127	-
Total		655,127	79,872
PATRIMONIO (ver estado adjunto)		3,836,599	2,570,293
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		13,960,990	11,589,511

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 y 2000**

(expresado en dólares estadounidenses)

		2001	2000
INGRESOS:			
Ventas de locales		1,064,401	616,987
Arrendamientos	16	398,547	317,053
Total		1,462,948	934,040
COSTO DE LOS INGRESOS		(913,037)	(323,766)
UTILIDAD BRUTA		549,911	610,274
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Administración		(523,719)	(451,146)
Ventas		(88,117)	(56,650)
Financieros	16	(61,206)	(188,043)
Total		(673,042)	(695,839)
(PERDIDA) EN OPERACIÓN		(123,131)	(85,565)
OTROS INGRESOS Y (GASTOS)			
Intereses ganados		53,971	66,918
Otros ingresos, netos		93,393	26,887
Comisiones ganadas		9,915	5,586
Resultado por exposición a la inflación			1,546,880
Diferencia en cambio realizado, neta			(1,550,711)
Total		157,279	95,560
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		34,148	9,995
25% Impuesto a renta		(9,794)	(5,726)
UTILIDAD NETA		24,354	4,269

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO COMPARATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 y 2000

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva rev. Patrimonio	Reexpres. Monetaria	(Perdidas) Acumuladas	Total
Enero 1 de 2000	311,406	4,824	74,780	-	592,768	-	(19,833)	963,945
Movimientos del año:								
Apropiación reserva facultativa			101,359				(101,359)	-
Apropiación reserva legal		426					(426)	-
Efectos dolarización:								
Capital					391,164	(315,197)		75,967
Reserva legal		8,652				(7,572)		1,080
Reserva facultativa					11,252	(8,823)		2,429
Reserva revalorización de patrimonio					(3,173,294)	2,246,647		(926,647)
Reexpresión monetaria						85,954		85,954
Utilidades acumuladas						(106,187)	121,191	15,004
Inventarios						889,020		889,020
Bienes de uso						1,383,202		1,383,202
Otros activos						11,664		11,664
Ajustes por bienes de uso						64,406		64,406
Transferencias					4,243,114	(4,243,114)		-
Transferencia a la cuenta Reserva de capital requerida por la Nec 17				2,073,656	(2,073,656)			-
Utilidad neta							4,269	4,269
Diciembre 31, 2000	311,406	5,250	176,139	2,073,656	-	-	3,842	2,570,293
Movimientos del año:								
Capitalización	688,694			(688,694)				-
Apropiación			3,842				(3,842)	-
Efecto de reevalúo terreno				916,427				916,427
Efecto de reevalúo inventario				325,525				325,525
Utilidad neta							24,354	24,354
Diciembre 31, 2001	1,000,100	5,250	179,981	2,626,914	-	-	24,354	3,836,599

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(expresado en dólares estadounidenses)

	2001	2000
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	24,354	4,269
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación activos fijos	125,293	114,178
Amortizaciones	10,756	200,491
Resultado por exposición a la inflación		(1,546,880)
Efecto reevalú terreno	916,427	
Efecto reevalú inventario	325,525	
Más disminuciones (aumentos) de activos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por cobrar	(329,382)	133,050
Inventarios	2,526,168	(68,379)
Gastos pagados por anticipado	(29,040)	48,029
Más aumentos (disminuciones) de pasivos que afectan el flujo de efectivo:		
Anticipos de clientes	1,899,100	738,768
Cuentas por pagar	73,687	24,882
Cuenta por pagar a compañía relacionada	2,276,824	48,898
Impuestos por pagar	3,872	36,020
Flujo neto originado por actividades de operación	7,823,584	(266,674)
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones temporales	(305,625)	(124,625)
(Adiciones) disminuciones, netas de bienes de uso	1,959,593	(490,112)
Inversiones en derechos fiduciario	(5,141,333)	
Incremento otros activos	(656,391)	
Compra de acciones	(345,000)	
Flujo originado por actividades de inversión	(4,488,756)	(614,737)
c) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias corto plazo	(3,723,565)	758,904
Obligaciones bancarias largo plazo	(79,872)	79,872
Préstamo de compañía relacionada	655,127	
Flujo originado por actividades de financiamiento	(3,148,310)	838,776
Movimiento del efectivo:		
Disminución de efectivo durante el año	186,518	(42,635)
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	38,856	81,491
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	225,374	38,856

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de estos estados financieros.



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 y 2000

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 30 de septiembre de 1993, su objeto social principal es el desarrollo de proyectos de fraccionamiento, urbanización de predios urbanos y/o rústicos, la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar, de centros comerciales y la administración, venta y arrendamiento de los mismos.

Desde su constitución, la compañía se ha dedicado a la construcción y comercialización del Centro Comercial el Recreo, el cual comprende dos etapas. La construcción de la primera etapa concluyó en 1995 y a la fecha se encuentra en su fase de comercialización; la segunda etapa comenzó a mediados del año 2001, y se espera su conclusión a fines del año 2003.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un progresivo deterioro, 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. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron 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. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, cuya aplicación ha posibilitado una marcada recuperación de la actividad económica en el año 2001, caracterizada particularmente por la reducción en la tasa de inflación. La consolidación del proceso de recuperación dependerá, entre otros factores que el Ecuador obtenga nuevas inversiones y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema financiero, de la canalización de recursos hacia el sector productivo y particularmente del mejoramiento de los índices de productividad y competitividad del sector real de la economía.



NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la 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, modificado en lo que respecta a saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se exprese lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000

Las cuentas de la Compañía al 31 de marzo del 2000, que fueron ajustadas y convertidas de sucres a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000.
- Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (Excepto la Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser estos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del periodo terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000 por US\$ 1, establecida oficialmente.



NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS
(continuación)

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior fueron imputadas a la cuenta de Reexpresión monetaria del patrimonio, cuando éstos correspondían a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trataba del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Para efectos de preparación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, los saldos iniciales al 1 de enero del 2000 se convirtieron a dólares estadounidenses siguiendo los lineamientos de la NEC 17, para ello: los activos y pasivos monetarios se convirtieron a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio utilizado por la Compañía al 31 de diciembre de 1999 de S/.20,051 por US\$ 1; los saldos de los activos no monetarios y del patrimonio fueron ajustados por el índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre la fecha de adquisición u origen de la transacción hasta el 31 de diciembre de 1999; una vez ajustados estos saldos, fueron convertidos a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio mencionado anteriormente.

c) Inversiones temporales

Corresponde a certificados de depósito efectuados en instituciones financieras del país, los que están registrados a su valor de adquisición, y los intereses se reconocen por el método de lo devengado.

d) Inventarios

Corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la Inmobiliaria en el período de la construcción del Centro Comercial el Recreo (Primera etapa I, Segunda I y II), los que se registran a su costo de importación o compra local, ajustados y convertidos a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17. Los inventarios así registrados no exceden su valor de reposición o mercado, y son llevados resultados al momento en que se perfecciona la transferencia de dominio en función de los metros construidos destinados a la venta.

e) Bienes de uso

Se muestran al costo histórico o valor ajustados y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17 menos su depreciación acumulada.



NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS
(continuación)

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los artículos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes el momento que se produce y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

f) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

g) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos en el estado de resultados en la fecha en que se perfecciona la transferencia legal del respectivo inmueble por escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad.

Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compraventa son registrados como anticipos de clientes hasta tanto se reconozca la venta.

h) 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 futuras capitalizaciones originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000, deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 01.Q.ICI.017 publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a los que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces.



NOTA 3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

El efectivo y sus equivalentes están constituidos de la siguiente manera:

	2001	2000
Caja	112,593	1,206
Bancos	112,781	37,650
Total	225,374	38,856

NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

La siguiente es la composición de inversiones temporales:

	2001	2000
Banco del Pichincha (1)	320,250	110,045
Banco Solidario (2)	110,000	
Banco Previsora		14,580
Total	430,250	124,625

(1) Al 31 de diciembre del 2001, corresponde a un Certificado de Depósito a plazo fijo con vencimiento el 30 de enero del 2002, y una tasa del 6% anual.

(2) Corresponde a un Certificado de Ahorro con vencimiento el 7 de enero del 2002, y una tasa del 4.10% anual

NOTA 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

A continuación los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre:

	2001	2000
Liquidaciones a clientes	33,233	39,901
Intereses por cobrar	641	650
Préstamo multicines	28,500	74,000
Ferrol S.A.	508,395	401,720
Encargo Fiduciario (1)	224,250	
Anticipos varios	104,126	53,492
Total	899,145	569,763



NOTA 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (continuación)

- (1) Este importe corresponde a los flujos de fondos transferidos por la Compañía al Encargo Fiduciario, producto de las entregas efectuadas por adjudicatarios de locales comerciales para el avance de la construcción de la segunda Etapa de Ciudad Comercial el Recreo, y que se encuentran pendientes de asignación del Fiduciario al pago de proveedores (ver nota 8).

NOTA 6.- INVENTARIOS

A continuación los principales componentes de inventarios al 31 de diciembre:

	2001	2000
PRIMERA ETAPA		
Locales comerciales	2,885,329	4,410,022
SEGUNDA ETAPA I		
Sector 6		1,206,757
Planificación y diseño		86,571
Construcción estructura y materiales		23,757
Honorarios y asesoría especializada		9,464
Gastos de administración		79
	-	<u>1,326,628</u>
SEGUNDA ETAPA II		
Sector 6	71,531	71,148
Planificación y diseño	65,747	7,856
Construcción estructura y materiales	23,881	27,541
Honorarios y asesoría especializada	22,196	21,046
Impuestos Municipales y otros	3,446	3,438
	<u>186,801</u>	<u>131,029</u>
SEGUNDA ETAPA FIDEICOMISO		
Planificación y diseño	64,675	
Construcción estructura y materiales	142,045	
Honorarios construcción	18,950	
Areas exteriores	25,245	
	<u>250,915</u>	-



NOTA 6.- INVENTARIOS (continuación)

LOTE N.1

Planificación y diseño	703	703
Construcción estructura y materiales	10,834	10,834
Impuestos Municipales y otros	9,375	9,375
	<u>20,912</u>	<u>20,912</u>
ESCALERAS ELECTRICAS	166,640	166,640
INVENTARIO EN BODEGA	115,241	106,988
MEJORAS ADICIONALES EN LOCALES	9,474	
LOTE N.3	1,376	637
PROYECTO CLUB	500	500
Total	<u>3,637,188</u>	<u>6,163,356</u>

Al 31 de diciembre del 2001 los locales comerciales que integran el rubro de inventarios se encontraban hipotecados para garantizar obligaciones bancarias (ver nota 11).

NOTA 7.- GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El siguiente es el detalle de gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre:

	2001	2000
Crédito tributario IVA	37,314	9,848
Retenciones en la fuente	3,682	2,832
Anticipo impuesto a la renta	724	
Total	<u>41,720</u>	<u>12,680</u>

NOTA 8.- DERECHOS FIDUCIARIOS

Están representados por los Derechos del Fideicomiso Mercantil El Recreo, el cual presenta al 31 de diciembre del 2001 un Patrimonio Autónomo de US\$ 5,141,333, en el cual intervienen; INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., como Constituyente, BANCO DEL PICHINCHA, como Beneficiario, y PRODUFONDOS S.A., como Fiduciario.



NOTA 8.- DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

Este Fideicomiso fue constituido mediante escritura pública el 3 de septiembre del 2001 a favor del Banco del Pichincha. Su objeto es garantizar, el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas por el Constituyente con el Banco Pichincha, o contraídas por el Constituyente con terceros y recibidas por el Banco, para lo cual se transfirieron al patrimonio autónomo los bienes detallados en el cuadro siguiente (ver nota 16).

	2001
Local 44-A	64,591
Local 40-A	52,011
Local 35-G	453,716
Local 33-I	108,841
Local 34-I	248,548
Terreno y construcción sub lote 2	2,415,026
Terreno lote 3	1,798,600
Total	<u>5,141,333</u>

NOTA 9.- BIENES DE USO

La siguiente es la composición de bienes de uso al 31 de diciembre:

	2001	2000	Tasa anual de Depreciación %
Edificio	2,111,012	2,111,012	5%
Muebles y enseres	76,035	74,908	10%
Equipo de oficina	8,129	7,959	10%
Vehículos	67,152	67,152	20%
Equipo de computación	14,605	5,927	20%
Otros	13,215	12,211	10%
TOTAL	<u>2,290,148</u>	<u>2,279,169</u>	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(1,053,260)	(927,967)	
Terreno	491,190	2,461,762	
TOTAL	<u>1,728,078</u>	<u>3,812,964</u>	



NOTA 9.- BIENES DE USO

(continuación)

El movimiento del año fue como sigue:

Saldo inicial	3,812,964	1,629,437
Efecto neto de la aplicación de la NEC 17		1,807,593
(Retiros) y adiciones netas del año	(1,959,593)	490,112
Depreciación del año	(125,293)	(114,178)
Saldo final	1,728,078	3,812,964

NOTA 10.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre otros activos estaban representados por:

	2001	2000
Diferencia en cambio diferida	1,021,720	1,021,720
Costo financiero	538,391	
Compra de acciones Cía. EQUILAIN S.A. (1)		
Premio en compra de acciones	269,550	
Inversiones en acciones al V.P.P.	75,450	
	<u>345,000</u>	
Gastos administrativos y ventas II ETAPA	118,000	
Extensión corredor	46,038	46,038
TOTAL	2,069,149	1,067,758
Amortización diferencia en cambio	(186,720)	(186,720)
Amortización extensión corredor	(24,527)	(13,771)
TOTAL	1,857,902	867,267

El movimiento del año fue como sigue:

Saldo inicial	867,267	822,181
Efecto neto de la aplicación de la NEC 17		245,577
Adiciones netas del año	1,001,391	
Amortización del año (2)	(10,756)	(200,491)
Saldo final	1,857,902	867,267



NOTA 10.- OTROS ACTIVOS

(continuación)

- (1) Corresponde a la compra de 113,000 acciones que representan el 100% del capital pagado de la compañía EQUILAISA, EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACIÓN S.A., a un valor de US\$ 345,000, según contrato privado de compra venta de acciones cebrado el 18 de diciembre del 2001. El principal activo de esta compañía es una propiedad ubicada en San Rafael con una dimensión de 25.000 metros cuadrados, que según informe de avalúo independiente está valorado en US\$ 354,675.
- (2) De acuerdo con la facultad reglamentaria emitida por la Superintendencia de Compañías, la administración de la Compañía decidió cargar a resultados del año 2000 US\$ 186,720 de diferencia en cambio diferida, originada en 1999. Durante el año 2001, la Compañía no efectuó ninguna amortización, quedando un valor neto por amortizar hasta el año 2004 de US\$ 835,000.

NOTA 11.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a obligaciones en dólares estadounidenses con vencimientos entre 30 y 360 días, con tasas de interés que fluctúan entre 14% y 18%. La siguiente es la composición de obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2001 y 2000:

	2001	2000
Filanbanco	148,000	887,309
Produbanco	79,872	230,288
Banco del Pichincha	28,500	2,522,000
Intereses por pagar	12,186	446,882
Produbanco II ETAPA sobregistro	14,847	
Banco Solidario		363
Total	283,405	4,086,842

En garantía de los créditos existen hipotecas abiertas de bienes inmuebles y locales comerciales no escriturados del Centro Comercial el Recreo (ver nota 6).

NOTA 12.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por contratos de reservación de locales comerciales en el Centro Comercial el Recreo, estos anticipos se cruzarán con el registro de la venta al momento que se perfeccione la transferencia legal de dominio de los inmuebles comprometidos a favor de los compradores.



NOTA 13.- CUENTAS POR PAGAR

La siguiente es la composición de cuentas por pagar al 31 de diciembre:

	2001	2000
Garantías	26,272	59,634
Encargo fiduciario	78,000	
Acreedores varios	39,364	4,886
Generador eléctrico	12,407	12,407
Dividendos por pagar	7,150	8,082
Otros	4,886	9,383
Total	168,079	94,392

NOTA 14.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre:

	2001	2000
Impuesto al valor agregado	4,440	17,671
IVA Contribuyentes especiales	17,703	7,628
Retenciones en la fuente	8,143	5,183
Impuesto a la renta de la compañía	9,794	5,726
Total	40,080	36,208

NOTA 15.- PRESTAMO DE COMPANIA RELACIONADA

Corresponde a préstamo otorgado por la Compañía FERROL S.A. en junio del 2001, por US\$ 1,380,709 a una tasa del 16% anual y con vencimiento en mayo del 2006. Del monto inicial se ha abonado al capital US\$ 725,582, quedando un saldo por pagar de US\$ 655,127 al 31 de diciembre del 2001.



NOTA 16.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2001 y 2000, expresadas en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la compañía.

	2001	2000
<u>Ventas netas</u>		
Cobro arrendamiento La Internacional	132,541	124,500
<u>Compras</u>		
Pago intereses La Internacional	362,643	6,342
Pago Intereses Ferrol	51,897	
Compra de acciones Equilain S.A. (1)	345,000	

(1) Ver nota 10

La siguiente es la composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

<u>Saldo por pagar:</u>		
Préstamo La Internacional (1)	2,450,000	
Intereses por pagar La Internacional	119,335	
Cuentas por pagar La Internacional	201,781	494,292
Cuenta por pagar Ferrol	655,127	
Dividendos por pagar	7,150	8,082
<u>Saldo por cobrar:</u>		
Cuenta por cobrar Ferrol	508,395	401,721

(1) Para garantizar esta operación de crédito se constituyó un Fideicomiso a favor del Banco del Pichincha por US\$ 5,141,333 (ver nota 8)

Los préstamos devengan intereses a una tasa entre el 11,69% y el 12,43% anual, y con vencimiento al 30 de enero del 2002.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas devengan intereses del 16% anual, y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago



NOTA 17.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2000, comprendía 778.515 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 0,0004 cada una.

La junta de Accionistas celebrada el 2 de abril del 2001 aprobó incrementar el capital en US\$ 688,694,000, mediante la capitalización de la cuenta Reserva Revalorización de Patrimonio, y cambiar el valor nominal de cada acción a US\$ 1.

Al 31 de diciembre del 2001, el capital social de la compañía era de US\$ 1,000,100, dividido en 1,000,100 acciones.

NOTA 18.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 19.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2001

CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EMPLEADOS

Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	34,148
Más otras partidas conciliatorias para participación laboral	-
Utilidad contable, base de cálculo del 15% participación empleados	<u>34,148</u>
15% participación empleados	<u>-</u>

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	34,148
(Menos) 15% Participación a trabajadores	-
(Menos) 100% Otras Rentas Exentas	-
(Más) Gastos no deducibles en el país	<u>5,026</u>
Utilidad (pérdida) gravable	<u>39,174</u>
Base imponible para impuesto a la renta	39,174
25% impuesto a la renta	<u>9,794</u>

Situación fiscal.- Los años 1996 al 2001, están sujetos a una posible fiscalización.



NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 1 de abril del 2002, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world