

Informe del auditor independiente

A los Accionistas de **INMOBETA S.A**

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
BOGOTÁ COLOMBIA

27 ABR 29 AM 11:27

67.018

11089

EXPEDIENTE 67018

RECIBIDO

1. He auditado el balance general adjunto de INMOBETA S.A. al 31 de Diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Mi 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 errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de 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 importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBETA S.A. al 31 de Diciembre del 2001, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. El gobierno ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó a partir del año 2000 un proceso de dolarización de la economía, el cual contempló, entre otras, reformas estructurales al Régimen Tributario, Laboral y Monetario del país. Como parte de dichas reformas, se estableció como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. Consecuentemente, a partir del primero de mayo del 2000, la contabilidad registra transacciones en USDólares. Durante el año 2001, la economía ecuatoriana ha experimentado un proceso de recuperación y una relativa estabilidad; no obstante, la consolidación de este proceso dependerá de los efectos de las reformas introducidas. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

C.P.A Daniel Morales Jijón
SC- RNAE-2 No. 445
Abril 12, 2002

29 Abril 2002

INMOBETA S.A
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en Dólares)

ACTIVO

Activo corriente:

Caja y bancos	48,447.63
Cuentas por cobrar (nota 3)	205,797.41
Inventarios (nota 4)	4,315,524.85
Gastos anticipados (nota 5)	<u>120,022.04</u>

Total activo corriente 4,689,791.93

Activo fijo, neto (nota 6)	116,743.37
Cargos diferidos (nota 7)	<u>837,079.67</u>

Total activo 5,643,614.97

PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo corriente:

Documentos por pagar (nota 8)	3,281,000.00
Cuentas por pagar	<u>21,569.32</u>

Total pasivo corriente 3,302,569.32

Pasivo a largo plazo (nota 9)	<u>1,112,472.76</u>
-------------------------------	---------------------

Total pasivo 4,415,042.08

Patrimonio:

Capital social	800.00
Capital adicional (nota 10)	1,299,558.99
Pérdidas acumuladas	-3,960.85
Resultados del ejercicio	<u>-67,825.25</u>

Total patrimonio 1,228,572.89

Total pasivo y patrimonio 5,643,614.97



Vea notas a los estados financieros

INMOBETA S.A
ESTADO DE RESULTADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en Dólares)

INGRESOS

Ingresos por alquileres	277,227.21
Otros ingresos	<u>44,189.22</u>
Total ingresos	<u>321,416.43</u>

GASTOS OPERACIONALES

Gastos de administración	111,394.39
Gastos de ventas	14,011.51
Gastos financieros	<u>263,835.78</u>

Total costos y gastos operacionales 389,241.68

PERDIDA NETA DEL EJERCICIO -67,825.25

CA

Vea notas a los estados financieros

INMOBETA S.A
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en Dólares)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2000	200.00	1,299,558.99	-3,960.85	1,295,798.14
Aumento de capital	600.00			600.00
Pérdida del ejercicio			-67,825.25	-67,825.25
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2001	<u>800.00</u>	<u>1,299,558.99</u>	<u>-71,786.10</u>	<u>1,228,572.89</u>

24

INMOBETA S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en Dólares)

Flujo de efectivo en actividades de Operación:

Efectivo recibido de clientes	1,726,277.57
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-1,013,075.50
Otros ingresos	44,189.22
Intereses pagados	<u>-383,857.82</u>

Efectivo provisto de actividades de operación **373,533.47**

Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión:

Adquisición de activo fijo	-50,480.86
----------------------------	-------------------

Flujo de Efectivo en actividades de financiamiento:

Pagos de obligaciones bancarias	-299,000.00
Depósito en garantía	-956.00
Aumento de capital	<u>600.00</u>

Efectivo utilizado en actividades de financiamiento **-299,356.00**

Aumento neto de caja **23,696.61**

Saldo de caja al inicio del año 24,751.02

Saldo de caja al final del año **48,447.63**

Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo provisto de actividades de operación:

Pérdida neta	-67,825.25
Gastos que no representan desembolso de efectivo	
Depreciación acumulada	13,387.69

Cambios en activos y pasivos:

Disminución en cuentas por cobrar	370,431.60
Aumento en inventarios	-132,993.26
Aumento en gastos anticipados	-120,022.04
Aumento en cargos diferidos	-325,433.00
Disminución en cuentas por pagar	-442,631.03
Aumento en ingresos diferidos	<u>1,078,618.76</u>

Efecto neto en cambios de activos y pasivos **427,971.03**

Efectivo neto provisto de actividades de operación **373,533.47**

CM

Vea notas a los estados financieros

INMOBETA S.A

Notas a los estados financieros

31 de Diciembre del 2001

1. Operaciones

INMOBETA S.A se constituyó en Guayaquil – Ecuador el 31 de Julio de 1992, siendo su actividad principal la construcción y venta de edificaciones, bodegas y locales comerciales.

La compañía está calificada como Contribuyente Especial a partir del 9 de Diciembre de 1996.

El gobierno ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó a partir del año 2000 un proceso de dolarización de la economía, el cual contempló, entre otras, reformas estructurales del Régimen Tributario, Laboral y Monetario del país. Como parte de dichas reformas se estableció como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. Consecuentemente, a partir del primero de mayo del 2000, la contabilidad registra transacciones en USDólares. Durante el año 2001, la economía ecuatoriana ha experimentado un proceso de recuperación y una relativa estabilidad, lo cual se reflejó en INMOBETA S.A. en la demanda (promesa de compra – venta) de bodegas de parte del sector importador ecuatoriano. La gerencia de la empresa estima que el año 2002 y 2003 serán decisivos para la reactivación de las transacciones finales de ventas en la empresa. La consolidación de este proceso depende de los efectos de las reformas antes citadas.

2. Políticas contables significativas

Base de presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica sobre la base del nuevo esquema monetario (*Dolarización*) y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Principios de Contabilidad Ecuatorianos:

En el año 2000 se adoptaron en el Ecuador diecisiete principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron preparados por la Federación Nacional de Contadores del

21

INMOBETA S.A

Notas a los estados financieros

31 de Diciembre del 2001

Ecuador, conjuntamente con su organismo técnico el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador – IICE y su Comité de Pronunciamientos, con referencia a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC's emitidas por la IFAC (International Federation Of Accountants) y el IASC (International Accounting Standards Committee), para la armonización mundial de los estándares de políticas y prácticas contables.

Mediante Resoluciones del SRI No. 167 y de Superintendencia de Compañías No. 02. Q.ICI.003, esta última publicada en el R.O. 544 del 28 de Marzo del 2002, han sido puestas en vigencia las NEC's 18 a la 27 a partir del ejercicio económico 2002.

Activo fijo

Están registrados al costo de adquisición, y dicho costo es depreciado usando el método de línea recta, de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Indice de Depreciación</u>
Muebles y enseres	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	20%
Vehículos	20%

3. Cuentas por cobrar

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2001 se descompone de los siguientes valores:

	<u>USD</u>
Cuentas por cobrar Clientes	174,274.58
Servicios dd Rentas Internas SRI	20,610.54
Otras cuentas por cobrar	<u>10,912.29</u>
Total	<u>205,797.41</u>

CA

INMOBETA S.A

Notas a los estados financieros

31 de Diciembre del 2001

4. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2001 presenta los siguientes saldos:

	<u>USD</u>
Restaurantes	75,823.08
Centros comerciales	945,147.03
Bodegas	<u>3,294,554.74</u>
Total	<u><u>4,315,524.85</u></u>

Estos inventarios están ubicados en el Parque Comercial California, kilómetro 11.5 vía a Daule, Guayaquil.

5. Gastos anticipados

Esta cuenta está compuesta por los siguientes valores:

	<u>USD</u>
Intereses pagados por anticipado, préstamos al extranjero	116,051.00
Seguros pagados por anticipado	<u>3,971.04</u>
Total	<u><u>120,022.04</u></u>

6. Activos Fijos

Los movimientos de activos fijos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001, son como sigue:



INMOBETA S.A

Notas a los estados financieros

31 de Diciembre del 2001

	<u>Saldos libros al 01/01/01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos libros al 31/12/01</u>
Costo más revalorización:			
Vehículos	0.00	48,642.86	48,642.86
Muebles y enseres	15,440.22	0.00	15,440.22
Instalaciones	91,928.83	0.00	91,928.83
Equipos de computación	2,973.00	1,838.00	4,811.00
	<u>110,342.05</u>	<u>50,480.86</u>	<u>160,822.91</u>
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>30,691.85</u>	<u>13,387.69</u>	<u>44,079.54</u>
Total activo fijo, neto	<u><u>79,650.20</u></u>	<u><u>37,093.17</u></u>	<u><u>116,743.37</u></u>

7. Cargos diferidos

Al 31 de diciembre del 2001 presenta los siguientes saldos:

	<u>USD</u>
Depósitos en garantía (EEE)	1,979.00
Aplicación de Resultados por ingresos diferidos	<u>835,100.71 (1)</u>
Total	<u><u>837,079.71</u></u>

(1) Corresponde a la parte de gastos asociada directamente con los ingresos diferidos (Ver nota 9); su distribución está en relación con las bodegas con promesa de compra - venta o las que aún no se negocian con terceros

8. Documentos por pagar

 Al 31 de diciembre presenta las siguientes cifras:

INMOBETA S.A

Notas a los estados financieros

31 de Diciembre del 2001

	<u>USD</u>
Préstamos al extranjero (Yangana):	
OP# 992804 con una tasa del 13.50% annual	1,553,000.00
OP# 991957 con una tasa del 13.50% annual	<u>1,728,000.00</u>
Total	<u>3,281,000.00</u>

9. Pasivo a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2001 está constituido por los siguientes valores

	<u>USD</u>
Depósitos en garantía - alquileres	33,854.00
Ingresos diferidos	<u>1,078,618.76 (1)</u>
Total	<u>1,112,472.76</u>

- (1) Representan valores recibidos de promitentes compradores, según contratos de promesa de compra – venta respecto de algunas bodegas de la empresa. Dichos contratos serán notarizados oportunamente según la Administración de la compañía.

Estos valores que se acumulan en esta cuenta, formarán parte del estado de resultados de la fecha en que se concrete formalmente la transacción vía transferencia de dominio, o, cuando haya suficiente evidencia del compromiso del comprador para completar el pago de lo pactado y la venta se considere prácticamente realizada.

10. Capital adicional

Incluye los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, que según disposiciones legales vigentes, deben revelarse como parte de esta cuenta patrimonial

11. Situación fiscal

-  La compañía no ha sido fiscalizada hasta el presente ejercicio.