



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

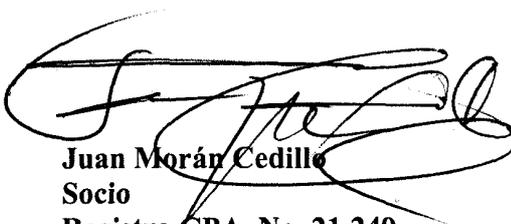
Al Accionista de MILNER S. A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de MILNER S. A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y flujos de efectivo 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 dichos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 e inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, cargos diferidos incluyen saldos netos de diferencia en cambio causada en 1999 por US\$ 376.787 y US\$ 791.991 respectivamente, registrada en base a lo dispuesto por Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 99.1.3.3.011, amortizada a partir del año 2000. Sin embargo, este procedimiento no está de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad puesto que sobrevalora indebidamente el activo y patrimonio y afecta los resultados entre períodos en US\$ 415.204 y US\$ 287.461, respectivamente.
4. Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, la Compañía no ha registrado intereses de mora por obligaciones vencidas con un banco, el cual confirmó tales intereses. La Administración justifica la falta de registro considerando que está en proceso de negociación la liquidación de las obligaciones y por tanto no puede estimar el monto definitivo. El efecto de esta omisión disminuye el pasivo y pérdidas acumuladas.
5. En nuestra opinión, excepto por lo indicado en los párrafos 3 y 4, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de MILNER S. A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y flujos de caja por los años terminados en esas fechas de acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías.

L. de Garaycoa 821 y 9 Octubre • Telfs.: 2309403 - 2569327 - 2305888 • Fax: 2569319 • E-mail: jmoran@telconet.net - Guayaquil
Av. Colón No. 1643 y 9 de Octubre, 3er. Piso, Of 3 Edif. Freile • Telefax: 2222088 - 2524575 • E-mail: hlbmoran@uio.telconet.net - Quito
Gran Colombia 7-39 • Telf.: 842059 • Telefax: 844542 • E-mail: hlbcuenc@etapaonline.net.ec - Cuenca

6. En abril 16 del 2002, Milner S.A. recibió de una compañía relacionada el 100% de las acciones de Canteras & Equipos S.A. valoradas en US\$ 1.512.849, compañía propietaria del inmueble que garantiza las operaciones directas e indirectas con el banco acreedor. La referida inversión quedó registrada con crédito a pasivo (US\$ 62.745) y aportes para futura capitalización (US\$ 1.450.104).
7. Como está indicado en la nota 1 a los estados financieros, estos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. En agosto 30 del 2002 por resolución de Junta General de Accionistas de diciembre 5 del 2001 y mediante escritura de dación en pago fue cancelada obligación neta con el accionista por US\$ 1.157.848 con la entrega de bienes inmuebles, registrando pérdida por dación en pago de US\$ 1.104.796; por lo expuesto, la compañía registró ingresos hasta agosto del 2002 y hasta la fecha de este informe está sin operar. Al 31 de diciembre del 2002, el 19% de los activos está conformado por diferencia en cambio diferida y no existe patrimonio real. Estas condiciones entre otras pueden, en nuestra opinión, indicar que la Compañía no podría continuar como un negocio en marcha; la continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de lograr reestructurar las obligaciones bancarias y ablandar la carga financiera, capitalizar la Compañía y que la Administración resuelva darle una nueva actividad para volverla operativa.
8. De acuerdo con Resolución SRI 1071 publicada en el R.O. 740 de enero 8 del 2003, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2002, deberá presentarse por separado hasta mayo 31 del 2003, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI a las sociedades sujetas a auditoría externa.


HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 258


Juan Morán Cedillo
Socio
Registro CPA. No. 21.249


Néstor Vera Lagual
Gerente - Ing. Com.
Registro CB. No. 0.29685

Guayaquil, enero 28 del 2003
abril 21 del 2003 (nota 8)

MILNER S. A.**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001**

| | <u>NOTAS</u> | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|
| | | (US dólares) | |
| ACTIVOS | | | |
| Efectivo | | 53 | 1.432 |
| Cuentas por cobrar | 2 | 64.758 | 65.931 |
| Inventarios | | 0 | 2.216 |
| Edificio Bancopark | 3 | 0 | 2.262.644 |
| Activos fijos | | 862 | 980 |
| Inversión permanente | 4 | 1.512.849 | 0 |
| Cargos diferidos | 5 | <u>376.787</u> | <u>945.954</u> |
| TOTAL ACTIVOS | | <u>1.955.309</u> | <u>3.279.157</u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA | | | |
| PASIVOS | | | |
| Obligaciones bancarias y financieras | 6 | 1.718.097 | 2.893.928 |
| Anticipos de clientes | | 565 | 1.923 |
| Cuentas por pagar | | 3.440 | 8.319 |
| Intereses acumulados por pagar | 7 | 169.662 | 181.641 |
| Préstamo del accionista | 8 | <u>62.745</u> | <u>0</u> |
| TOTAL PASIVOS | | <u>1.954.509</u> | <u>3.085.811</u> |
| PATRIMONIO DEL ACCIONISTA | | | |
| Capital social | 9 | 800 | 800 |
| Aporte para futura capitalización | 8 | 1.450.104 | 0 |
| Reservas | 10 | 706.045 | 706.045 |
| Resultados acumulados | | <u>(2.156.149)</u> | <u>(513.499)</u> |
| TOTAL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA | | <u>800</u> | <u>193.346</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA | | <u>1.955.309</u> | <u>3.279.157</u> |


Lcda. Pilar Llaguno Ruiz
Gerente General

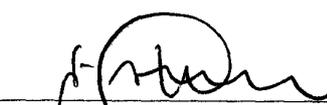

Sr. Felix Salazar Avilés
Contador

Ver notas a los estados financieros

MILNER S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

| | <u>NOTAS</u> | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------------|
| | | (US dólares) | |
| Ventas y concesiones | 11 | 80.772 | 155.045 |
| Costo de ventas | | <u>0</u> | <u>(33.022)</u> |
| Utilidad bruta | | <u>80.772</u> | <u>122.023</u> |
| Gastos de administración | | 33.313 | 29.507 |
| Gastos de ventas | | 16.480 | 22.078 |
| Amortización, depreciación y castigo de activo | 12 | <u>154.818</u> | <u>123.201</u> |
| SUBTOTAL | | <u>204.611</u> | <u>174.786</u> |
| PERDIDA OPERACIONAL | | (123.839) | (52.763) |
| Pérdida en dación por pago | 3 | (1.104.796) | 0 |
| Diferencia en cambio diferida, amortización | | (415.204) | (287.461) |
| Gastos financieros | 7 | 0 | (177.349) |
| Otros ingresos no operativos | | <u>1.189</u> | <u>51</u> |
| PERDIDA DEL EJERCICIO | | <u>(1.642.650)</u> | <u>(517.522)</u> |

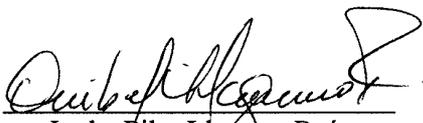

Lcda. Pilar Llaguno Ruiz
Gerente General

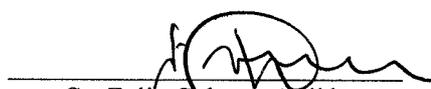

Sr. Felix Salazar Avilés
Contador

Ver notas a los estados financieros

MILNER S. A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2002**

| | <u>Capital Social</u> | <u>Aporte Futura Capitalización</u> | <u>Legal</u> | <u>Reservas por valuación</u> | <u>de capital</u> | <u>Resultados Acumulados</u> | <u>Total patrimonio</u> |
|------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|
| (US dólares) | | | | | | | |
| Saldos a diciembre 31, 2000 | 200 | 0 | 346 | 6.736 | 2.572.003 | (1.868.109) | 711.176 |
| Capitalización | 600 | | | | (600) | | 0 |
| Ajustes | | | | | (1.872.440) | (308) | (308) |
| Compensación | | | | | | 1.872.440 | 0 |
| Pérdida del período | | | | | | (517.522) | (517.522) |
| Saldos a diciembre 31, 2001 | 800 | 0 | 346 | 6.736 | 698.963 | (513.499) | 193.346 |
| Compensación de pasivo con el accionista | | 1.450.104 | | | | | 1.450.104 |
| Pérdida del ejercicio | | | | | | (1.642.650) | (1.642.650) |
| Saldos a diciembre 31, 2002 | <u>800</u> | <u>1.450.104</u> | <u>346</u> | <u>6.736</u> | <u>698.963</u> | <u>2.156.149</u> | <u>800</u> |

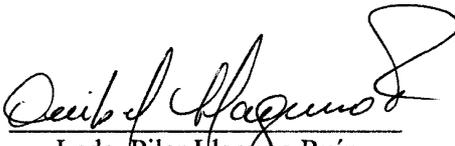

Lcda. Pilar Llaguno Ruiz
Gerente General


Sr. Felix Salazar Avilés
Contador

Ver notas a los estados financieros

MILNER S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| | (US dólares) | |
| <u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u> | | |
| Efectivo recibido de clientes y otros | 82.397 | 156.823 |
| Efectivo pagado a proveedores y otros | (53.814) | (155.569) |
| Intereses pagados | (11.979) | _____ |
| Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación | <u>16.604</u> | <u>1.254</u> |
| <u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u> | | |
| Pagos por adquisición de activos fijos | 0 | (1.480) |
| Venta de activos fijos | <u>0</u> | <u>580</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | <u>0</u> | (900) |
| <u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u> | | |
| Efectivo utilizado en abono a préstamo de accionista | (17.983) | <u>0</u> |
| Aumento (disminución) neta de efectivo | (1.379) | 354 |
| Efectivo al inicio del período | <u>1.432</u> | <u>1.078</u> |
| Efectivo al final del período | <u>53</u> | <u>1.432</u> |


 Lcda. Pilar Llaguno Ruiz
 Gerente General


 Sr. Felix Salazar Avilés
 Contador

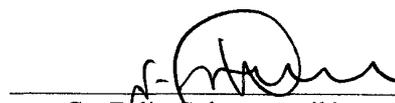
Ver notas a los estados financieros

MILNER S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
 CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
 POR ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| | (US dólares) | |
| PERDIDA DEL EJERCICIO | (1.642.650) | (517.522) |
| Partidas que no generan desembolsos: | | |
| Pérdida en dación por pago | 1.104.796 | 0 |
| Depreciaciones, amortizaciones y castigo de activo | 154.818 | 123.201 |
| Amortización de pérdida en cambio diferida | 415.204 | 287.461 |
| Intereses | 0 | 69.807 |
| Otros | <u>2.780</u> | <u>536</u> |
| Efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación, antes de cambios en el capital de trabajo | 34.948 | (36.517) |
| (Aumento) disminución en cuentas por cobrar | 436 | 1.733 |
| Aumento en inventarios | 0 | (251) |
| Disminución en edificio Bancopark | 0 | 32.488 |
| (Disminución) aumento en anticipo de cliente | (1.359) | 1.923 |
| (Disminución) aumento en cuentas por pagar | (5.442) | 1.878 |
| Disminución en intereses acumulados por pagar | <u>(11.979)</u> | <u>0</u> |
| EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>16.604</u> | <u>1.254</u> |


 Lcda. Pilar Llaguno Ruiz
 Gerente General


 Sr. Felix Salazar Avilés
 Contador

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

MILNER S. A.- (La Compañía) Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita en Registro Mercantil el 24 de julio de 1995. Su objetivo principal es la construcción de edificios, condominios, centros comerciales, industriales y residenciales, pudiendo en relación con este objeto realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, permitidos por las leyes de la República.

Operaciones.- Los estados financieros fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. En marzo 22 del 2002, la Compañía transfirió los 3 locales comerciales y 172 parqueos que constituían el edificio "Bancopark", su principal fuente de ingresos, para cancelar obligación con la accionista Brickell Bristol Corp., transacción que generó pérdida en dación por US\$ 1.104.796. Por lo expuesto la Compañía registró ingresos por operaciones hasta agosto del 2002 y desde esa fecha hasta enero 28 del 2003 se encuentra sin operar. En abril 16 del 2002, recibió de una compañía relacionada el 100% de la participación accionaria de la Compañía Canteras & Equipos S.A., propietaria del inmueble que garantiza las obligaciones directas e indirectas con Filanbanco S.A., registradas contra un pasivo con el accionista posteriormente compensado en forma parcial contra aportes para futuras capitalizaciones, para disminuir el efecto en patrimonio de la pérdida del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2002, el 19% de los activos está conformado por diferencia en cambio diferida y no existe patrimonio real. Estas condiciones entre otras reflejan que la Compañía no podría continuar como un negocio en marcha; la continuidad como empresa en marcha depende de lograr reestructurar las obligaciones bancarias y ablandar la carga financiera, capitalizar la Compañía y que la Administración resuelva darle una nueva actividad para volverla operativa.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por Superintendencia de Compañías. La principal diferencia entre las disposiciones tributarias societarias y las normas de contabilidad consiste en el registro de pérdidas en cambio de ejercicios anteriores como activos diferidos. La norma sobre diferencias en cambio (pérdida) requiere que sea reconocida como gasto o alternativamente registrarla como parte del activo recientemente adquirido o construido.

Inversión permanente.- Está representada por acciones (100% de participación), registradas al costo de mercado, según avalúo pericial, de un inmueble que constituye el principal activo de la Compañía emisora.

Cargos diferidos.- Constituye principalmente diferencia en cambio proveniente de 1999, y gastos preoperacionales del proyecto "Edificio Bancopark" los que están registrados en el costo y son amortizados hasta en cinco años.

Reserva legal y reserva por valuación.- Representan valores originados por fusión con las compañías Predial e Inversiones Pichincha, Predial Río Amazonas e Inmobiliaria Canals, propietarias de los terrenos sobre los cuales se levanta el edificio Bancopark, hecho ocurrido en mayo de 1996.

Reserva de capital.- Registra los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brecha al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo del 2000. El saldo puede ser capitalizado por resolución de Junta General de Accionistas, previa deducción de pérdidas; no puede distribuirse ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: (continuación)

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C. calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

| <u>Año</u> | <u>Inflación</u> |
|------------|------------------|
| 1998 | 43% |
| 1999 | 61% |
| 2000 | 91% |
| 2001 | 22% |
| 2002 | 9% |

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, están constituidas como sigue:

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|-------------------------|---------------|---------------|
| | (US dólares) | |
| Clientes | 63.506 | 64.493 |
| Impuestos y retenciones | 1.208 | 1.214 |
| Préstamos a empleados | 0 | 180 |
| Varios deudores | <u>44</u> | <u>44</u> |
| Total | <u>64.758</u> | <u>65.931</u> |

Cuentas por cobrar clientes, constituyen principalmente saldo por concepto de parqueos entregados en 1999 para ser canjeados con publicidad de conformidad con convenios celebrados con seis compañías.

3. EDIFICIO BANCOPARK

Al 31 de diciembre del 2001, estuvo constituido por tres locales comerciales con un área de 117,34 m², y 172 parqueos con un área de 2.332,02 m², ubicados en la planta baja y pisos 1 al 3 y 7. En marzo 22 del 2002, fueron entregados en dación por pago mediante escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, a varios beneficiarios autorizados por el accionista Brickell Bristol Corp., conforme resolución de Junta General de Accionistas de diciembre 5 del 2001 con lo cual fue liquidada la obligación y cuenta por cobrar con el accionista por US\$ 1.175.231 (nota 6) y US\$ 17.983, respectivamente, registrándose pérdida en dación por US\$ 1.104.796.

4. INVERSION PERMANENTE

Está constituida por 800 acciones que representan el 100% del capital social de la compañía Canteras & Equipos S.A. recibidas de la Compañía JCP Invesment Corp. en abril 16 del 2002, valoradas al costo de mercado de un terreno (50.428 m²) de propiedad de la compañía ubicado en Av. del Bombero Km 7½ vía a la Costa en Guayaquil, según avalúo realizado en agosto 26 del 2002; este inmueble garantiza las obligaciones directas e indirectas con Filanbanco S.A. (nota 6). El registro fue realizado contra una obligación con la accionista Brickell Bristol Corp. (nota 8). Al 31 de diciembre del 2002, el patrimonio reportado por Canteras & Equipos S. A. es de US\$ 73.092 pues está pendiente la regularización del costo del terreno.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

5. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, están compuestos como sigue:

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|
| | (US dólares) | |
| Diferencial cambiario diferido | 1.363.440 | 1.363.440 |
| Gastos preoperacionales: | | |
| Administración | 0 | 359.637 |
| Ventas | 0 | 320.495 |
| Impuesto al patrimonio cultural | 0 | 31.327 |
| Gastos de constitución | <u>0</u> | <u>462</u> |
| Subtotal | 1.363.440 | 2.075.361 |
| (-) Amortización acumulada | <u>(986.653)</u> | <u>(1.129.407)</u> |
| Total | <u>376.787</u> | <u>945.954</u> |

Diferencial cambiario, corresponde a pérdida en cambio neta del ejercicio 1999 la cual fue activada basados en Resolución de Superintendencia de Compañías No. 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999.

Por disposición del Accionista, en el año 2002 fueron amortizados y castigados la totalidad de los gastos operacionales y registrado US\$ 127.207 de amortización de diferencial cambiario diferido, adicional a la que corresponde en el año. (nota 12).

6. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, están compuestas como sigue:

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | (US dólares) | |
| <u>Filanbanco S. A. (en liquidación)</u> | | |
| Dos operaciones al 19.75% de interés anual vencidas desde julio y agosto de 1999, garantizadas con hipoteca abierta sobre un inmueble de propiedad de Canteras & Equipos S.A. (nota 4), contratadas inicialmente con Banco La Previsora S.A. | 1.611.230 | 1.611.230 |
| <u>Canteras & Equipos S. A.</u> | | |
| Dos operaciones al 19.75% anual vencidas desde julio y agosto de 1999, contratadas por Canteras & Equipos S.A. con Banco La Previsora, actual Filanbanco S.A. en liquidación, para financiar la construcción del edificio | 106.867 | 106.867 |
| <u>Brickell Bristol Corp. (Accionista)</u> | | |
| Operación al 15% de interés anual con vencimiento en junio 1 del 2002, cancelada con la entrega de inmuebles (nota 3) | <u>0</u> | <u>1.175.831</u> |
| Total | <u>1.718.097</u> | <u>2.893.928</u> |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

6. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS: (continuación)

En febrero 10 del 2003, Filanbanco S.A. confirmó el saldo pendiente de cobro a Milner S.A. mas intereses normales por US\$ 158.853 y de mora por US\$ 1.028.870 que incluyen impuestos y SOLCA.

7. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, están compuestos como sigue:

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | (US dólares) | |
| Filanbanco S.A. | 159.109 | 159.109 |
| Canteras & equipos S.A. | 10.553 | 10.553 |
| Brickell Bristol Corp. | <u>0</u> | <u>11.979</u> |
| Total | <u>169.662</u> | <u>181.641</u> |

Los valores registrados con Filanbanco S.A. y Canteras & Equipos S.A. corresponden a intereses normales de las deudas indicadas en nota 6. Al 31 de diciembre del 2002, no se han registrado intereses de mora pues la Administración considera que el monto conformado no es el definitivo y por mantenerse en proceso la negociación para liquidación de las obligaciones con la entrega del inmueble en garantía.

Los intereses por obligaciones con Brickell Bristol Corp. hasta diciembre 31 del 2001, fueron cancelados en efectivo; durante el año 2002, por resolución del accionista de marzo 29, el préstamo no generó intereses.

8. PRESTAMO DEL ACCIONISTA

Al 31 de diciembre del 2002, constituye el saldo de obligación con Brickell Bristol Corp. por US\$ 1.512.849 originada con el registro de acciones de Canteras & Equipos S.A. (nota 4), neto de transferencia a aportes para futuras capitalizaciones por US\$ 1.450.104 autorizado por la accionista.

9. CAPITAL SOCIAL

Mediante Resolución del Intendente de Compañías de Guayaquil No. 01-G-DIC-0004165 inscrita en el Registro Mercantil en mayo 10 del 2001, el capital autorizado de la Compañía fue fijado en US\$ 1.600 y el suscrito y pagado en US\$ 800, constituido por 800 acciones de un dólar cada una pertenecientes a la Compañía estadounidense Brickell Bristol Corp.

10. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" y "reserva por revalorización del patrimonio (RRP)", generados por el ajuste de los activos no monetarios y patrimonio por brechas al 31 de diciembre de 1999 y corrección monetaria de la RRP, a US dólares, netos de compensación de pérdidas acumuladas por US\$ 1.872.440 y capitalización de US\$ 600 acontecidas en el año 2001.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

11. VENTAS Y CONCESIONES

Durante los años 2002 y 2001, sus acumulaciones están representadas como sigue:

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| | (US dólares) | |
| Venta de parqueos | 0 | 30.000 |
| Concesiones y alquiler de parqueos | <u>80.772</u> | <u>125.045</u> |
| Total | <u>80.772</u> | <u>155.045</u> |

En el año 2002, fueron registrados concesiones y alquiler de parqueos hasta agosto, mes en el cual fue entregado el edificio Bancopark (nota 3).

12. AMORTIZACIÓN, DEPRECIACIÓN Y CASTIGO DE ACTIVO

Durante los años 2002 y 2001, sus acumulaciones están representadas como sigue:

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| | (US dólares) | |
| Amortización de gastos preoperacionales | 153.962 | 123.170 |
| Depreciación | 118 | 31 |
| Castigo de cuenta por cobrar | <u>738</u> | <u>0</u> |
| Total | <u>154.818</u> | <u>123.201</u> |

13. IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen para todas las sociedades la tarifa del 25% de impuesto sobre las utilidades del ejercicio, tarifa que baja al 15% por el monto en que las utilidades son reinvertidas y capitalizadas.

Desde la constitución de la Compañía hasta enero 28 del 2003, no ha sido sometida a revisiones fiscales por parte del SRI.

14. SALDO Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante los años 2002 y 2001, a más de lo indicado en notas 3, 4, 6 y 8, la principal transacción con Compañías relacionadas es el pago de intereses por obligaciones de US\$ 11.979 y 177.350, respectivamente.

15. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2002 (fecha de cierre de los estados financieros) y enero 28 del 2002 (fecha de terminación de la auditoría) la Administración considera que no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros al cierre del año.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**15. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:
(continuación)**

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- La Administración considera que además de los intereses de mora no registrados con Filanbanco S. A., no existen otros pasivos ni activos contingentes al 31 de diciembre del 2002.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2001 hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
