

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Quito, Ecuador

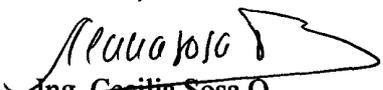
Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA LILIANA S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos, basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los soportes y revelaciones de los estados financieros, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración; así como también, la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA LILIANA S.A., al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, se emite por separado.

Marzo 8, 2002


Ing. Cecilia Sosa O.
RNAE N.297

INMOBILIARIA LILIANA S.A.**Balance General****(Expresado en dólares)**

Diciembre 31,	2001
Activos	
Activo corriente:	
Efectivo (Nota A)	463
Inversiones (Nota B)	5,364
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	7,533
Gastos pagados por anticipado	209
Total activo corriente	13,569
Activos fijos (Nota D)	980,939
Inversiones permanentes (Nota E)	5,120
Activos diferidos (Nota F)	21,577
Otros activos	132
Total activos	1,016,217
Pasivo y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Cuentas por pagar (Nota G)	61,463
Otras cuentas por pagar (Nota H)	1,308
Total pasivo corriente	62,771
Provisión jubilación (Nota I)	6,124
Total pasivos	68,895
Patrimonio de los accionistas	
Capital social (Nota J)	6,400
Reserva de capital (Nota K)	216,808
Reserva legal (Nota L)	2,451
Reserva por valuación (Nota M)	821,789
Pérdidas acumuladas	-95,006
Total patrimonio de los accionistas	952,442
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	1,021,337

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

Estado de Resultados

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,		2001
Ingresos		
Arriendos		45,479
Utilidad bruta en operación		
		45,479
Gastos		
Gastos de administración		114,376
Pérdida en operación		
		-68,897
Otros ingresos (gastos):		
Gastos financieros		-5,275
Otros ingresos, neto de egresos		1,383
		-3,892
Pérdida neta		
		-72,789

ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

Estado de Patrimonio de los Accionistas

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,		2001
Capital social		
Saldo inicial y final		6,400
Reserva de capital		
Saldo inicial		215,310
Incremento período		1,498
Saldo final		216,808
Reserva legal		
Saldo inicial y final		2,451
Reserva por valuación		
Saldo inicial y final		821,789
Pérdidas acumuladas		
Saldo inicial		-22,217
Pérdida del año		-72,789
Saldo final		-95,006
Total patrimonio de los accionistas		952,442

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2001
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	44,238
Efectivo pagado a proveedores y otros	-32,509
Otros ingresos	1,383
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	13,112
Flujos de efectivo por las actividades de inversión	
Adecuación de edificios	-23,734
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	-23,734
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Venta de inversiones	10,853
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	10,853
Aumento neto de efectivo	231
Efectivo al inicio del período	232
Efectivo al final del período	463

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto

provisto por las Actividades de Operación

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2001
Pérdida neta	-72,789
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Depreciación	53,654
Amorización	2,157
Provisión para jubilación patronal	1,324
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en documentos y cuentas por cobrar	-1,241
Disminución en gastos pagados por anticipado	704
Aumento en cuentas por pagar	28,335
Aumento de otras cuentas por pagar	968
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	13,112

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARI LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

**Descripción
del negocio**

Inmobiliaria Liliana S.A., fue constituida el 8 de junio de 1978, en la ciudad de Quito - Ecuador. La principal actividad de la Compañía es la compra venta de propiedades, urbanización de terrenos, parcelaciones, construcción de edificios y todo lo que se entiende bajo el ramo inmobiliario, compra y venta de títulos o valores mobiliarios y la participación en otras compañías.

Operaciones

El Congreso Nacional expidió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual fue publicada en el Registro Oficial No. 34 el 13 de marzo del 2000. Con la emisión de esta Ley, el Gobierno del Ecuador resuelve adoptar el modelo económico denominado "dolarización", que consiste en retirar los sucres de circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base al tipo de cambio de S/.25.000 por cada US.\$1. Entre las principales reformas incluidas en la mencionada Ley se encuentra la conversión al 31 de marzo del 2000 de los saldos en sucres a US. dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y a partir del 1 de abril del 2000 mantener los registros contables de las empresas y persona obligadas a llevar contabilidad, en US. dólares.

**Bases de
presentación**

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre del 2001, fueron preparados de conformidad con principios y prácticas contables establecidas en el Ecuador.

El balance general al 31 de diciembre del 2000 fue preparado bajo el esquema de dolarización, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17. Esta norma fue aplicada a las partidas no monetarias de los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición marzo 31, 2000. La tasa establecida por el Banco Central del Ecuador fue de S/.25.000 por cada US.\$1. Los rubros que conforman el estado de resultados y de flujos de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria.

Activos fijos

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2001 se encuentran registrados a su costo reexpresado al 31 de marzo del 2000 de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 (NEC). Las adiciones efectuadas a partir de esta fecha se encuentran registradas a su costo de adquisición.

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Para el año 2000, según disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías establecidas en la resolución No. 13 el del 10 de agosto del 2000, la Compañía actualizó a valor de mercado en base a un avalúo realizado por un perito calificado.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados, a partir del siguiente ejercicio impositivo.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%

**Provisión para
jubilación
patronal**

Se efectúa de acuerdo a un estudio actuarial practicado por un perito independiente.

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

A. Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2001</u>
Caja	80
Bancos	383
	<u>463</u>

B. Inversiones

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2001</u>
Banco Popular	
Fondo Visión	
a plazo indeterminado	5,364
	<u>5,364</u>

**C. Documentos
y cuentas por
cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2001</u>
Comercial Soguar S.A.	3,763
Inmobiliaria Socru S.A.	1,188
Impuestos por cobrar	2,292
Otras cuentas	460
	<u>7,703</u>
Menos provisión acumulada	
para cuentas incobrables	170
	<u>7,533</u>

La cuenta provisión acumulada para cuentas incobrables no tuvo movimiento en al año 2001.

INMOBILIARIA LILIANA QUIM S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

D. Activos fijos

El movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31			2001
	Saldo	Adiciones	Reclasifi- caciones	Saldo
	31-12-00		(1)	31-12-01
Terrenos	365,903		74,168	440,071
Edificios	1,084,930		(74,168)	1,010,762
Muebles y enseres	24,054			24,054
	1,474,887		0	1,474,887
Menos Depreciación Acumulada	440,294	53,654	0	493,948
Saldo final	1,034,593	(53,654)	0	980,939

(1) Al 31 de diciembre del 2000, tomando como base la Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha 10 de agosto del 2000, la Compañía registró activos fijos a valor de mercado, el cual ha sido realizado por un perito calificado.

E. Inversiones permanentes

El movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31,		2001
	Saldo en libros		Valor patrimonial proporcional
Conclina		4,854	4,854
Henasa		266	266
		5,120	

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

F. Activos diferidos

El movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001		
	Saldo	Adiciones	Saldo
	31-12-00		31-12-01
Adecuaciones edificios	0	23,734	23,734
Menos			
Amortización acumulada	0	(2,157)	(2,157)
	0	21,577	21,577

G. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Emma de Sosa	
Préstamo sin intereses	21,426
Comsosa	
Préstamo al 8% interés anual	16,509
Inmobiliaria Sosa Vorbeck	
Préstamo al 8% interés anual	20,209
Otros	3,319
	61,463

H. Otras cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Impuestos por pagar	508
Provisiones empleados	800
	1,308

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

I. Provisión jubilación

El movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001		
	Saldo	Adiciones	Saldo
	31-12-00		31-12-01
Jubilación patronal	4,800	1,324	6,124
	4,800	1,324	6,124

J. Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2001, consiste de 6.400 acciones ordinarias y nominativas de un valor unitario de US.\$1.

K. Capital adicional

Para el año 2000, los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar la dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

L. Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, de la utilidad líquida anual se debe transferir una cantidad no menor al 10% a la reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

M. Reserva por valuación

Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de activo fijo, según Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha agosto 10 del 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías.

El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluble del capital suscrito; pudiendo ser objeto de compensación con los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, en el ejercicio 1999, de

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

capitalización, compensación de pérdidas o el saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria o devolución en caso de liquidación de la Compañía.

**N. Eventos
subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación de nuestro informe (marzo 8, del 2002) no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
