

maría durango vela
quito - ecuador

Informe del Auditor Independiente

**A los Accionistas de
Inmobiliaria Sierraverde S. A. :**

He auditado los balances generales adjunto de Inmobiliaria Sierraverde S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Sierraverde S. A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y el su flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



María Durango Vela
Licencia profesional No.16,646
Registro de Auditor Externo en la
Superintendencia de Compañías No.292

17 de marzo del 2003

Inmobiliaria Sierraverde S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
CORRIENTE:		
Efectivo en caja	-	800
Textiles Nacionales S. A.	64,782	2,446
Impuesto al Valor Agregado pagado por anticipado	1,371	-
Otras	-	694
	-----	-----
	66,153	3,940
TERRENOS y EDIFICIOS, neto	784,548	818,966
	-----	-----
Total del activo	<u>850,701</u>	<u>822,906</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:		
Cuentas por pagar	14,402	19,484
Compañías relacionadas – Monteaventino Investment S. A.	18,388	2,588
Impuestos por pagar	1,859	10,771
	-----	-----
Total pasivo	<u>34,649</u>	<u>32,843</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social	<u>99,600</u>	<u>99,600</u>
Reservas de Capital -	<u>563,783</u>	<u>563,783</u>
Utilidades retenidas -		
Reserva legal	14,040	11,440
Utilidades por aplicar	<u>138,629</u>	<u>115,240</u>
	<u>152,669</u>	<u>126,680</u>
Total del patrimonio de los accionistas	<u>816,052</u>	<u>790,063</u>
	-----	-----
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas	<u>850,701</u>	<u>822,906</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

Inmobiliaria Sierraverde S. A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
INGRESOS:		
Arriendos	<u>108,088</u>	<u>108,088</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Depreciaciones	34,516	31,200
Honorarios	31,810	-
Impuestos y contribuciones	5,041	4,615
Administración y otros	1,983	306
	-----	-----
	73,350	36,121
	-----	-----
Utilidad en operación antes de impuesto a la renta	34,738	71,967
PROVISIÓN PARA IMPUESTO A LA RENTA	8,749	18,010
	-----	-----
Utilidad neta	25,989	53,957
	=====	=====
Utilidad por cada mil de acciones	10.43	21,67
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Inmobiliaria Sierraverde S. A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA DE CAPI- TAL</u>	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u>		
			<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades por aplicar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2000	99,600	563,783	6,044	66,679	72,723
Utilidad neta	-	-	-	53,957	56,957
Apropiación de utilidades, a ser aproba- da por Junta General de Accionistas	-	-	5,396	(5,396)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2001	99,600	563,783	11,440	115,240	126,680
Utilidad neta	-	-	-	25,989	25,989
Apropiación de utilidades, a ser aproba- da por Junta General de Accionistas	-	-	2,600	(2,600)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2002	99,600	563,783	14,040	138,629	152,669

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Inmobiliaria Sierraverde S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresado Dólares de E.U.A.)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	25,989	53,956
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto por actividades de operación –		
Depreciación	34,516	31,201
Cambios netos en activos y pasivos -		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(62,336)	37,587
(Aumento) en impuestos prepagados	(1,371)	-
Disminución en otras cuentas por cobrar	694	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(5,082)	19,119
Aumento en compañías relacionadas-Monteaventino Investment S.A.	15,800	2,588
(Disminución) en impuesto por pagar	(8,912)	(8,402)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(702)	136,049
	-----	-----
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
(Adiciones) a terrenos, edificios, y muebles y enseres	(98)	(135,249)
	-----	-----
(Disminución) aumento neto en efectivo en caja y bancos	(800)	800
	====	====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Inmobiliaria Sierraverde S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U. A.)

1. OPERACIÓN:

La Compañía fue constituida bajo las leyes ecuatorianas el 24 de septiembre de 1996, fecha en la que inició sus operaciones. El objetivo principal de la Compañía es efectuar inversiones en bienes muebles, inmuebles, acciones, títulos y valores de toda clase.

Durante los últimos años el Ecuador viene atravesando un profundo deterioro en su economía, reflejado principalmente por la reducción de la actividad económica, iliquidez del mercado financiero, altas tasas de interés, niveles incontrolables de inflación, etc. por lo que el 9 enero del 2000, el Gobierno Nacional decretó el cambio de moneda en el Ecuador, adoptando como la moneda oficial al Dólar de E.U.A. en reemplazo del Sucre Ecuatoriano; a una tasa de cambio de 25,000 Sucres por cada un Dólar de E.U.A..

Durante los años 2002 y 2001, la economía ha experimentado cierta estabilidad con relación a los años anteriores; sin embargo, el futuro económico del Ecuador aún es incierto, ya que depende de las medidas que tome el gobierno con miras a la recuperación y reactivación económica.

Debido a que no es posible determinar el efecto de la inestabilidad económica, se desconoce hasta que grado podría afectar las operaciones futuras de la Compañía. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la situación antes mencionada. Los efectos correspondientes a dicha situación, serán expuesto en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que no difieren substancialmente de los principios de aceptación general; estos principios requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos, y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismo. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son las siguientes:

(a) Terrenos y edificios -

Los terrenos y edificios están registrados a una base que se asemeja al costo histórico. El costo de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se carga a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta, la tasa de depreciación está determinada en base a la vida probable de los bienes.

(Continuación de la Nota No.2
Políticas de Contabilidad)

(b) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método de los impuestos a pagar.

(c) Utilidad por acción -

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(d) Registros contables y unidad monetaria -

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. TERRENOS y EDIFICIOS :

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los terrenos y edificios estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa de <u>Depreciación</u>
Terrenos	233,220	233,220	-
Edificios	690,321	690,321	5%
Construcciones en proceso	36,438	36,340	-
	-----	-----	==
	959,979	959,881	
Depreciación acumulada	175,431	140,915	
	-----	-----	
	<u>784,548</u>	<u>818,966</u>	

El movimiento de terrenos, edificios y muebles y enseres durante el año fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2001 y 2000	818,966	714,918
Más (menos) -		
Adiciones, netas	98	135,249
Depreciación del período	(34,516)	(31,201)
	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u>784,548</u>	<u>818,966</u>

4. IMPUESTOS POR PAGAR :

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los impuestos por pagar correspondían a:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Impuesto a la Renta	1,788	10,328
Retenciones en fuente	71	299
	<u>1,859</u>	<u>10,771</u>

5. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, el capital social estaba formado por 2,490,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$0.04 cada una, totalmente pagadas. La emisión de las acciones en Dólares de E.U.A. según disposiciones de la Superintendencia de Compañías se concluyó el 24 de septiembre del 2002.

6. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos hasta el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas en operación o para capitalizarse.

7. IMPUESTO A LA RENTA:

(a) Conciliación tributable entre la utilidad contable y la utilidad para efectos impositivos-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	34,738	71,966
Más - Gatos no deducibles	258	72
	-----	-----
Utilidad base de calculo del impuesto a la renta	34,996	72,038
Impuesto a la renta (tasa del 25%)	8,749	18,010
Menos - Retenciones en la fuente y anticipos	6,961	7,682
	-----	-----
Impuesto por pagar	<u>1,788</u>	<u>10,328</u>

(b) Contingencias -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

(c) Tasa de impuesto a la renta -

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva.

(d) Dividendos en efectivo -

Los dividendos en efectivo no son tributables.