

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Jardines de Carcelen Inmocarcelen S.A.

1. Hemos examinado el balance general adjunto de **Inmobiliaria Jardines de Carcelen Inmocarcelen S.A.**, al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Jardines de Carcelen Inmocarcelen S.A.** al 31 de diciembre del 2000, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un sistema de dolarización, el cual contempla, entre otras reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. De acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, hasta el 31 de marzo del 2000 los estados financieros se presentaron en sucres, los cuales fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América en base a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 de "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". A partir del 1 de abril del 2000, los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América.

5. Los estados financieros del ejercicio económico de 1999, no fueron auditados por nosotros por lo que no emitimos ninguna opinión respecto a esos estados financieros.

Guerra & Asociados



Registro No. 060
Quito, Marzo 26 del 2001

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO
Socio - Licencia No. 2408

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y Equivalentes de Caja -- Nota 4	122.162
Cuentas por Cobrar -- Nota 5	477.737
Inventarios -- Nota 6	<u>1'189.533</u>

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 1'789.432

ACTIVO FIJO -- Nota 7

Muebles y Enseres	308
Equipos de Computación	705
Depreciación Acumulada	<u>(20)</u>

TOTAL ACTIVO FIJO, neto 993

Activo Diferido 80

TOTAL 1'790.505
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar -- Nota 8 1'386.877

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 1'386.877

Obligaciones a largo plazo -- Nota 9 346.896

TOTAL PASIVO 1'733.773

PATRIMONIO

Capital Social -- Nota 10 40.000

Reserva Legal 1

Reserva de Capital -- Nota 11 16.731

TOTAL PATRIMONIO 56.732

TOTAL 1'790.505
=====

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en U.S. dólares)

Ventas, netas	566.815
Costo de ventas	<u>(417.181)</u>
UTILIDAD BRUTA	149.634
GASTOS	
Gastos Administración	<u>(127.197)</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACION	<u>(127.197)</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES	22.437
OTROS INGRESOS (GASTOS):	
Intereses	(22.109)
Otros (neto)	<u>(5.616)</u>
TOTAL OTROS, NETO	(27.725)
Resultado por Exposición a la Inflación REI -- Nota 12	<u>2.220</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(3.068)
Compensación con Reexpresión Monetaria	<u>3.068</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	-0- ==

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Pérdida del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre, 1999	400	1	-0-	4.738	-0-	-0-	30	(388)	4.781
Transferencias de pérdidas, 1999	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	(388)	388	-0-
Ajuste 1999	-0-	-0-	-0-	359	(359)	-0-	1	-0-	1
Aportes futuras capitalizaciones	-0-	-0-	39.600	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	39.600
Aumento de capital	39.600	-0-	(39.600)	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-
Conversión a dólares	-0-	-0-	-0-	2.779	12.704	-0-	(65)	-0-	15.418
Traspaso de saldos, 2000	-0-	-0-	-0-	(7.876)	(8.855)	16.731	-0-	-0-	-0-
Pérdida del ejercicio, 2000	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	(3.068)	(3.068)
Compensación de pérdidas, 2000	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>(3.490)</u>	<u>-0-</u>	<u>422</u>	<u>3.068</u>	<u>-0-</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2000	<u>40.000</u>	<u>1</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>16.731</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>56.732</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en U.S. dólares)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de clientes	112.581
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(112.799)
Otros gastos	<u>(27.725)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(27.943)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de Activos Fijos	(1.013)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1.013)</u>

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Prestamos de accionistas	111.395
Aumento de capital	<u>39.600</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>150.995</u>

AUMENTO DEL FLUJO DE CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA 122.039

SALDO DE CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL INICIO DEL EJERCICIO 123

SALDO DE CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FIN DEL EJERCICIO 122.162
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 1 – OPERACIONES

Inmobiliaria Jardines de Carcelén INMOCARCELEN S.A., es una sociedad anónima, constituida en la República del Ecuador, el 22 de mayo de 1998, cuyo objeto social es la administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles por cuenta propia o ajena, promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración.

Durante el año 2000, el Gobierno ecuatoriano aprobó un sistema de dolarización el cual contempla entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. De acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, hasta el 31 de marzo del 2000 los estados financieros se presentaron en sucres, los cuales fueron convertidos en dólares de los Estados Unidos de América en base a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". A partir del 1 de abril del 2000, los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 2 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las principales políticas contables de la Compañía, las cuales están de acuerdo con las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que concuerdan en sus aspectos más importantes con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Bases de presentación de los Estados Financieros.- Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2000, fueron preparados en dólares U.S. dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma de Contabilidad Ecuatoriana NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Esta norma requiere la conversión de las cifras contables en sucres al 31 de marzo del 2000 a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con los siguientes procedimientos:

- Corrección monetaria de las cifras contables del balance general de sucres al 31 de marzo del 2000, para reconocer los efectos de la inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000. Las cifras contables individuales del estado de resultados no están sujetas a ajustes.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en U.S. dólares)

- Ajuste adicional de las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, para reconocer los efectos del cambio en el poder adquisitivo del sucre con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, aplicando el índice especial de corrección de brecha establecido en la NEC 17.
- Conversión de la cifras contables en sucres, ajustadas por el sistema de corrección monetaria y por el índice especial de brecha, a dólares de los Estados Unidos de América por el tipo de cambio de S/ 25.000 por US\$ 1.00, establecido por el Gobierno.
- La ganancia o pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, debe ser incluida en los resultados del período. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 debe ser incluida en el patrimonio de la cuenta denominada "reserva de capital".

Para efectos de ajustes por corrección monetaria y por índice especial de corrección de brecha se utilizaron, los índices de precios al consumidor, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, los tipos de cambio del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América, para la compra, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Ventas.- Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes.

Costo de Ventas.- Se registró en base a un estudio de costos realizado por un profesional de la construcción sobre las viviendas terminadas durante el año 2000.

Valuación de Inventarios.- Están valorados al costo.

Valuación de Activo Fijo.- Están registrados al costo, Nota 7, son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años estimados de vida útil de: 10 años para, muebles y enseres, y 5 años para equipos de computación.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación mínima del 10% sobre las utilidades líquidas, hasta que representen el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede utilizarse para el pago de dividendos y solo puede capitalizarse.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 3 – INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Porcentaje de Variación en los Indices de Precios al Consumidor.- La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el poder de variación en los indices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
1998	45
1999	61
2000	91

NOTA 4 – CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Al 31 de diciembre, el detalle de caja y equivalentes de caja es como sigue:

Caja	8.629
Bancos	<u>113.533</u>
Total	122.162 =====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar incluye las siguientes:

Clientes	195.992
Anticipo a contratistas	258.242
Impuesto al valor agregado IVA	22.619
Retenciones en la fuente	25
Otros	<u>859</u>
Total	477.737 =====

La compañía no ha constituido provisión para cuentas incobrables , por considerarlo no necesario.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
 (Expresado en U.S. dólares)

NOTA 6 – INVENTARIOS

El detalle de inventarios al 31 de diciembre, es el siguiente:

Terrenos	168.655
Construcciones en Curso	<u>1'020.878</u>
Total	1'189.533 =====

NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

El movimiento durante el año 2000, fue como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
Muebles y enseres	-0-	308	308
Equipos de Computación	<u>-0-</u>	<u>705</u>	<u>705</u>
Subtotal	-0-	1.013	1.013
Depreciación acumulada	<u>-0-</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>
Total	-0- ==	993 ===	993 ===

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar incluye lo siguiente:

Anticipos de clientes	1'379.743
Cuentas por pagar a terceros	3.467
Retenciones en la fuente	<u>3.667</u>
Total	1'386.877 =====

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 9 – OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre, las obligaciones a largo plazo corresponden a registros como préstamos obtenidos de los accionistas, no se han fijado plazo de vencimiento, ni tasas de interés.

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre el capital social suscrito y pagado está constituido por 40.000 acciones ordinarias y nominativas de U.S. \$ 1 cada una de valor nominal unitario.

NOTA 11 – RESERVA DE CAPITAL

Esta cuenta incluye los saldos acumulados hasta el 31 de marzo del 2000 de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado.

NOTA 12 – RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACIÓN (REI)

Esta cuenta incluye el efecto de la corrección monetaria desde el 1 de enero del 2000 hasta el 31 de marzo del 2000.

Para efectos tributarios el resultado por exposición a la inflación se considera como gasto deducible si es negativo y como ingreso gravable si es positivo.

NOTA 13 – SITUACION FISCAL

La Compañía hasta el ejercicio económico 2000 no ha sido fiscalizada por el Ministerio de Finanzas.

NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES

Con anterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros, el 13 de marzo del 2001, el Tribunal Distrital del Guayas acogiendo el recurso de amparo constitucional de las cámaras del Guayas y Manabí, resolvió suspender los efectos de la resolución # 921 de Diciembre 21 del 2000, expedida por el Servicio de Rentas Internas, referente al tratamiento tributario del Resultado por Exposición a la Inflación. El S.R.I. ha presentado la apelación respectiva ante el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha del informe de los Auditores Externos se conozca el resultado de dicha apelación.