

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 2001 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 2001, 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.



Registro No. 060
Quito, abril 19 del 2002



BYRON GUERRA VILLAVICENCIO
Socio - Licencia No. 2408

ITALIA 214 y ELOY ALFARO, QUITO - ECUADOR
TEL.: (593)(2) 255 02 99, FAX: (593)(2) 255 45 65, EMAIL: bguerra@uio.satnet.net
P. O. BOX: 17-03-143

A member of MGI, a worldwide association of independent auditing, accounting and consulting firms.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y Equivalentes de Efectivo -- Nota 4	135.972
Cuentas por Cobrar -- Nota 5	276.446
Inventarios -- Nota 6	2'335.940
Pagos anticipados	<u>1.520</u>

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 2'749.878

ACTIVO FIJO -- Nota 7

Equipo de Oficina	2.565
Muebles y Enseres	7.043
Equipos de Computación	4.898
Vehículos	1.568
Depreciación Acumulada	<u>(554)</u>

TOTAL ACTIVO FIJO, neto 15.520

Inversiones en Compañías -- Nota 8	669.025
Otros Activos	<u>80</u>

TOTAL 3'434.503
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar -- Nota 9 118.866

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 118.866

Pasivo Diferido -- Nota 10 3'067.725

Obligaciones a largo plazo -- Nota 11 192.424

TOTAL PASIVO 3'379.015

PATRIMONIO

Capital Social -- Nota 12 40.000

Reserva Legal 1

Reserva de Capital -- Nota 13 16.731

Pérdida del Ejercicio (1.244)

TOTAL PATRIMONIO 55.488

TOTAL 3'434.503

=====

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas, netas	2'509.132
Costo de ventas	<u>(2'271.067)</u>
UTILIDAD BRUTA	238.065
GASTOS	
Gastos Administración	<u>(254.549)</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACION	<u>(254.549)</u>
PERDIDA EN OPERACIONES	(16.484)
OTROS INGRESOS:	
Otros, neto	<u>15.240</u>
TOTAL OTROS, NETO	<u>15.240</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(1.244) =====

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 2001
 (Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reexpresión Monetaria	Reserva de Capital	Pérdida del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2000	40.000	1	-0-	16.731	-0-	56.732
Pérdida del ejercicio, 2001	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>(1.244)</u>	<u>(1.244)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>40.000</u>	<u>1</u>	<u>-0-</u>	<u>16.731</u>	<u>(1.244)</u>	<u>55.488</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 2001
(Expresado en U.S. dólares)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de clientes	2'307.841
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(4'528.438)
Otros ingresos	<u>15.240</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(2'205.357)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de Inversiones permanentes	(669.025)
Adquisición de Activos Fijos	<u>(15.061)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(684.086)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Pasivos diferidos	3'057.725
Pasivo a Largo Plazo	<u>(154.472)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>2'903.253</u>

AUMENTO DEL FLUJO DE EFECTIVO 13.810

SALDO DEL EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO 122.162

SALDO DEL EFECTIVO AL FIN DEL EJERCICIO 135.972
=====

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 2001
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 1 – OPERACIONES

Inmobiliaria Jardines de Carcelén INMOCARCELEN S.A., es una sociedad anónima, constituida en al 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.

NOTA 2 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las políticas contables de la Compañía, las cuales están de conformidad con las Normas Ecuatorianas de contabilidad.

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.

Inversiones en Compañías.- Están registradas al costo.

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.

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

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en U.S. dólares)

adecuada comparación con períodos anteriores.

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

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
1999	61
2000	91
2001	25

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Efectivo	293
Bancos	<u>135.679</u>
Total	135.972 =====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Clientes	154.290
Anticipo a contratistas	88.053
Impuesto al valor agregado IVA	3.615
Retenciones en la fuente	76
Otros	<u>30.412</u>
Total	276.446 =====

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
 (Expresado en U.S. dólares)

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

NOTA 6 – INVENTARIOS

El detalle de los Inventarios al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Terrenos	158.933
Construcciones en Curso	<u>2'177.007</u>
Total	2'335.940 =====

NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

El movimiento del Activo Fijo durante el ejercicio económico 2001, es como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
Equipo de Oficina	-0-	2.565	2.565
Muebles y enseres	308	6.735	7.043
Equipos de Computación	705	4.193	4.898
Vehículos	<u>-0-</u>	<u>1.568</u>	<u>1.568</u>
Subtotal	1.013	15.061	16.074
Depreciación acumulada	<u>(20)</u>	<u>(534)</u>	<u>(554)</u>
Total	993 ===	14.527 =====	15.520 =====

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 8 – INVERSIONES EN COMPAÑÍAS

El detalle de las Inversiones en Compañías al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Compañía	% de Inversión	# de Acciones	Valor Nominativo	Costo
Inmobiliaria del Bosque S.A.	100%	5.050	\$1	669.025

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Cuentas por pagar a terceros	109.215
Retenciones en la fuente	6.914
IVA	<u>2.737</u>
Total	118.866 =====

NOTA 10 – PASIVOS DIFERIDOS

El Pasivo Diferido al 31 de diciembre del 2001, corresponde a los anticipos recibidos de los clientes.

NOTA 11 – OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2001 corresponden a préstamos obtenidos de los accionistas, no se han fijado plazo de vencimiento, ni tasas de interés.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2001, 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 13 – 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 14 – SITUACION FISCAL

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución

NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.