

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Inmobiliaria Jardines de Carcelen Inmocarcelen S.A.**, al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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 Carclen Inmocarcelen S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Registro No. 060
Quito, marzo 28 del 2003



C.P.A. BYRON GUERRA VILLAVICENCIO
Socio - Licencia No. 2408

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo -- Nota 4	248.560	135.972
Cuentas por Cobrar -- Nota 5	85.119	276.446
Inventarios -- Nota 6	3'073.194	2'335.940
Pagos anticipados	<u>702</u>	<u>1.520</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3'407.575	2'749.878
ACTIVO FIJO -- Nota 7		
Equipo de Oficina	7.145	2.565
Muebles y Enseres	11.152	7.043
Equipos de Computación	6.658	4.898
Vehículos	1.568	1.568
Instalaciones y adecuaciones	940	-0-
Depreciación Acumulada	<u>(4.092)</u>	<u>(554)</u>
TOTAL ACTIVO FIJO, neto	23.371	15.520
Inversiones en Compañías -- Nota 8	827.025	669.025
Otros Activos	<u>80</u>	<u>80</u>
TOTAL	4'258.051 =====	3'434.503 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por Pagar -- Nota 9	114.644	118.866
Anticipos de clientes -- Nota 10	4'050.660	3'067.725
Pasivos Acumulados -- Nota 11	<u>7.888</u>	<u>-0-</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	4'173.192	3'186.591
Obligaciones a largo plazo -- Nota 14	<u>-0-</u>	<u>192.424</u>
TOTAL PASIVO	4'173.192	3'379.015
PATRIMONIO		
Capital Social -- Nota 15	40.000	40.000
Reserva Legal	1	1
Reserva de Capital -- Nota 16	15.487	16.731
Utilidad del Ejercicio	<u>29.371</u>	<u>(1.244)</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>84.859</u>	<u>55.488</u>
TOTAL	4'258.051 =====	3'434.503 =====

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ventas, netas	3'486.959	2'509.132
Costo de ventas	<u>(3'060.229)</u>	<u>(2'271.067)</u>
UTILIDAD BRUTA	426.730	238.065
GASTOS		
Gastos Administración	<u>(385.366)</u>	<u>(254.549)</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACION	<u>(385.366)</u>	<u>(254.549)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACIONES	41.364	(16.484)
OTROS INGRESOS:		
Otros, neto	<u>(2.191)</u>	<u>15.240</u>
TOTAL OTROS, NETO	<u>(2.191)</u>	<u>15.240</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	39.173	(1.244)
Menos:		
Participación Trabajadores -- Nota 12	-0-	-0-
Impuesto a la Renta -- Nota 13	<u>9.802</u>	<u>-0-</u>
Total	<u>9.802</u>	<u>-0-</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	29.371 =====	(1.244) =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2000	40.000	1	16.731	-0-	56.732
Pérdida del ejercicio, 2001	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>(1.244)</u>	<u>(1.244)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	40.000	1	16.731	(1.244)	55.488
Absorción de pérdida, 2001	-0-	-0-	(1.244)	1.244	-0-
Utilidad del ejercicio, 2002	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>29.371</u>	<u>29.371</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	40.000 =====	1 ==	15.487 =====	29.371 =====	84.859 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en U.S. dólares)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Recibido de clientes	3'295.632	2'307.841
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(2'819.040)	(1'470.713)
Otros ingresos (gastos)	<u>(2.191)</u>	<u>15.240</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	474.401	852.368
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de Inversiones permanentes	(158.000)	(669.025)
Adquisición de Activos Fijos	<u>(11.389)</u>	<u>(15.061)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(169.389)	(684.086)
FLUJO DE EFECTIVO DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a Largo Plazo	<u>(192.424)</u>	<u>(154.472)</u>
Efectivo neto utilizado en financiamiento	(192.424)	(154.472)
AUMENTO DEL FLUJO DE EFECTIVO	112.588	13.810
SALDO DEL EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	<u>135.972</u>	<u>122.162</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FIN DEL EJERCICIO	248.560 =====	135.972 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados 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 principales políticas contables utilizadas por la compañía, en la elaboración de sus estados financieros.

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.

Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Notas 12 y 13).

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.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en U.S. dólares)

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
2000	91
2001	25
2002	9.4

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Efectivo	1.972	293
Bancos	<u>246.588</u>	<u>135.679</u>
Total	<u>248.560</u> =====	<u>135.972</u> =====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	2.564	154.290
Anticipo a contratistas	31.732	88.053
Impuesto al valor agregado IVA	-0-	3.615
Retenciones en la fuente	25	76
Otros	<u>50.798</u>	<u>30.412</u>
Total	<u>85.119</u> =====	<u>276.446</u> =====

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
 (Expresados 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, es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Terrenos	105.251	158.933
Construcciones en Curso	<u>2'967.943</u>	<u>2'177.007</u>
Total	3'073.194 =====	2'335.940 =====

NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

El movimiento del Activo Fijo durante los ejercicios económicos 2002 y 2001, es como sigue:

	Saldo Inicial 2001	Adiciones	Saldo Final 2001	Adiciones	Saldo Final 2002
Equipo de Oficina	-0-	2.565	2.565	4.580	7.145
Muebles y enseres	308	6.735	7.043	4.109	11.152
Equipos de Computación	705	4.193	4.898	1.760	6.658
Vehículos	-0-	1.568	1.568	-0-	1.568
Instalaciones y adecuaciones	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>940</u>	<u>940</u>
Subtotal	1.013	15.061	16.074	11.389	27.463
Depreciación acumulada	<u>(20)</u>	<u>(534)</u>	<u>(554)</u>	<u>(3.538)</u>	<u>(4.092)</u>
Total	993 ===	14.527 =====	15.520 =====	7.851 =====	23.371 =====

NOTA 8 – INVERSIONES EN COMPAÑÍAS

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

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en U.S. dólares)

Compañía	Porcentaje de inversión	Número de Acciones	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Inmobiliaria del Bosque S.A.	100%	5.050	669.025	669.025
Inmoburgos S.A.	100%	405.000	-0-	50.000
Inmobiliaria Santa Rosa S.A.	6%	60	<u>-0-</u>	<u>108.000</u>
Total			669.025 =====	827.025 =====

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Cuentas por pagar a terceros	86.051	109.215
Retenciones en la fuente	5.540	6.914
IVA	<u>23.053</u>	<u>2.737</u>
Total	114.644 =====	118.866 =====

NOTA 10 – ANTICIPOS DE CLIENTES

Los Anticipos de Clientes corresponden a los valores recibidos de los clientes para la construcción de sus viviendas en plazos que no vencen los 360 días, y están documentados con contratos de construcción.

NOTA 11 – PASIVOS ACUMULADOS

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Impuesto a la Renta	<u>7.888</u>	-0-
Total	7.888 =====	-0- ==

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en U.S. dólares)

NOTA 12 – PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

Durante los ejercicios económicos 2002 y 2001, la compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, por lo que tampoco tiene participación de trabajadores.

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	39.173	-0-
Mas:		
Gastos no deducibles	<u>36</u>	<u>-0-</u>
Base imponible	<u>39.209</u>	<u>-0-</u>
25% Impuesto a la renta	9.802	-0-
Menos:		
Crédito Tributario por leyes especiales (1)	1.846	-0-
Retenciones en la Fuente	<u>68</u>	<u>-0-</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	7.888	-0-
	=====	==

(1)= Impuesto a la plusvalía Ley 9941 –RO 3215 – 18 nov. 99 LRTI.

NOTA 14 – 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.

NOTA 15 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, el capital social suscrito y pagado está constituido por 40.000 acciones ordinarias y nominativas de U.S. \$ 1 de valor nominal unitario.

INMOBILIARIA JARDINES DE CARCELEN INMOCARCELEN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en U.S. dólares)

NOTA 16 – 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 17 – 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.
