

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
al accionista de

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

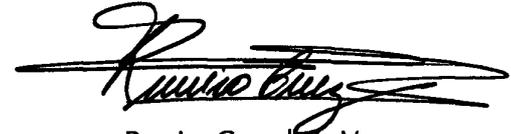
7 de junio del 2002

1. Hemos auditado el balance general adjunto de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el 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 estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Tal como se menciona en la Nota 2, la Administración de la Compañía ha decidido no exponer en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 1.
4. En nuestra opinión, excepto por la falta de exposición de la información mencionada en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución al 31 de diciembre del 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. En la Nota 1 la Administración menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares

A los miembros del Directorio y al accionista de
**LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**
7 de junio del 2002

estadounidenses, el efecto de las medidas adoptadas en dicha oportunidad y las condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.


No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011


Ramiro Cruz de la Vega
Apoderado
No. de Licencia
Profesional: 14760

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

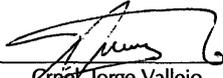
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2001

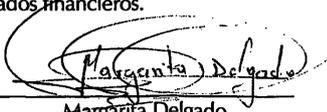
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>		<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		73,410	Documentos y cuentas por pagar		
Documentos y cuentas por cobrar			Proveedores		29,294
Clientes		24,454	Entidades relacionadas	9	548,574
Entidades relacionadas	9	336,972	Anticipos de clientes	5	1,001,880
Impuestos retenidos		67,560	Beneficios sociales	7	14,119
Anticipos a proveedores		122,554	Impuestos por pagar	7	48,247
Empleados		1,916	Otras		28,221
Otras		3,293			
		<u>556,749</u>	Total del pasivo corriente		1,670,335
Bienes realizables	3	<u>1,154,436</u>	PATRIMONIO (según estado adjunto)		175,369
Total del activo corriente		1,784,595			
ACTIVOS FIJOS	4	60,609			
OTROS ACTIVOS		<u>500</u>			
		<u>1,845,704</u>			<u>1,845,704</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Cnel. Milton Córdova
Gerente General


Cnel. Jorge Vallejo
Gerente Financiero


Margarita Delgado
Contadora General

**LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

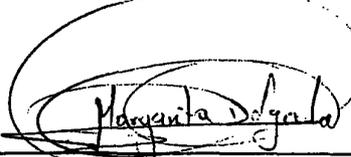
**ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	
INGRESOS		
Ventas de inmuebles		422,662
Costo de proyectos vendidos		<u>(425,937)</u>
Pérdida en venta de inmuebles		(3,275)
Comisiones ganadas		80,429
Fiscalización de obras		118,914
Promoción de obras	9	267,857
Otros		<u>26,612</u>
		<u>490,537</u>
GASTOS		
De administración y promoción		(353,889)
De venta		(49,566)
Financieros		<u>(16,739)</u>
		<u>(420,194)</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		70,343
Participación de los trabajadores en las utilidades		(10,552)
Impuesto a la renta		<u>(9,034)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>50,757</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Coronel Milton Córdova
Gerente General


Coronel Jorge Vallejo
Gerente Financiero


Margarita Delgado
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en dólares estadounidenses)

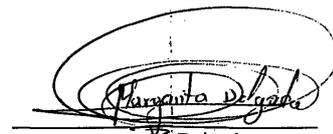
	Capital	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2001	24,000	-	4,971	930	44,635	74,536
Aporte para futura capitalización de acuerdo al acta de Junta de Accionistas celebrada el 19 de mayo del 2000	-	50,000	-	-	-	50,000
Otros movimientos	-	-	-	55	21	76
Utilidad neta del año	-	-	-	-	50,757	50,757
Saldos al 31 de diciembre del 2001	24,000 (1)	50,000	4,971	985	95,413	175,369

(1) Representado por 24,000 acciones de valor nominal de US\$1 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Cnel. Milton Córdova
Gerente General


Cnel. Jorge Vallejo
Gerente Financiero


Margarita Delgado
Contadora General

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

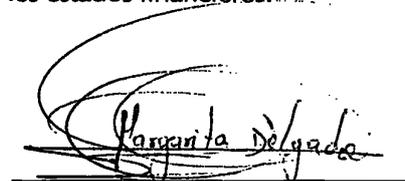
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año		50,757
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	4	7,183
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar		(387,341)
Bienes realizables		(941,496)
Documentos y cuentas por pagar		440,113
Anticipos de clientes		800,916
Beneficios sociales		1,280
Impuestos por pagar		19,747
Otras		25,756
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>16,915</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Bajas de activos fijos, neto	4	<u>54,171</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>54,171</u>
Otros movimientos		<u>76</u>
Incremento neto de efectivo		71,162
Efectivo al principio del año		<u>2,248</u>
Efectivo al fin del año		<u><u>73,410</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Cnel. Milton Córdova
Gerente General


Cnel. Jorge Vallejo
Gerente Financiero


Margarita Delgado
Contadora General

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2001

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 13 de enero de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999 y Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 00239, del 27 de enero de 1999, modificada el 24 de abril del 2000. Su único accionista es el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – I.S.S.F.A. Su objeto social es dedicarse a la construcción, promoción, compra - venta de bienes muebles e inmuebles; administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseños, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riego; obras de impacto ambiental; instalaciones industriales y obras de ingeniería, entre otros. (Ver Nota 8).

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La Administración de la Compañía ha decidido no exponer en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1, debido a que para dicho año la Compañía no estuvo sujeta a las normas sobre presentación obligatoria de estados financieros auditados.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos -

Los ingresos por ventas de proyectos inmobiliarios se reconocen cuando el proyecto se liquida (una vez terminada la construcción de las viviendas) y se emiten las facturas a los clientes respectivos.

Los ingresos por comisiones, fiscalización y promoción de obras se reconocen en función de su devengamiento.

c) Costos de proyectos vendidos -

Corresponde al valor del terreno y a los costos de construcción de los proyectos inmobiliarios vendidos.

d) Bienes realizables -

Representan los costos de los terrenos y de las obras de construcción acumulados en los proyectos inmobiliarios en proceso. El saldo del rubro no excede el valor de realización de los mismos.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

e) Activos fijos -

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

f) Anticipos de clientes -

Corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de promesa de compra-venta de viviendas en los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso. Dichos anticipos son aplicados al precio de compra cuando se venden los inmuebles.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

h) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de dicho año a la tasa del 15% bajo el supuesto de que las utilidades serán íntegramente reinvertidas de acuerdo con las disposiciones legales; esta decisión debe ser ratificada por la Junta General de Accionistas. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

diciembre del 2002, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

i) Reserva de capital -

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 3 - BIENES REALIZABLES

Composición:

Proyecto Paraíso del Norte (1)	746,964
Proyecto Ruta del Sol (2)	386,838
Otros menores	<u>20,634</u>
	<u>1,154,436</u>

(1) Incluye el costo del terreno y los costos de construcciones acumulados de este proyecto para los trabajos de 96 viviendas destinadas para la venta, principalmente a oficiales de las Fuerzas Armadas. Este proyecto se encuentra ubicado en el sector de Calderón, Quito.

(2) Corresponde al valor del terreno y a los costos de construcción acumulados de este Proyecto que está ubicado en San Antonio de Pichincha y contempla la construcción de 64 casas en su primera etapa. Ver Nota 4 (1).

NOTA 4 - ACTIVOS FIJOS

Composición del rubro en dólares estadounidenses:

		<u>Tasa anual de depreciación</u>
		<u>%</u>
Maquinaria y equipo de construcción	34,885	10
Muebles y equipos de oficina	9,171	10
Equipos de cómputo	5,067	20
Vehículos	19,356	20
Instalaciones	454	10
	<u>68,933</u>	
Menos: depreciación acumulada	<u>(8,324)</u>	
	<u>60,609</u>	

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2001	236,963
Reclasificaciones (1)	(115,000)
Retiros netos	(54,171)
Depreciación del año	<u>(7,183)</u>
	<u>60,609</u>

(1) Corresponde a la reclasificación del terreno en el que se construye el proyecto Paraíso del Norte al rubro Bienes realizables.

La Compañía tiene la política de asegurar solamente sus equipos de oficina y de cómputo. El resto de sus activos fijos no están asegurados contra ningún riesgo.

NOTA 5 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:	
Proyecto Paraíso del Norte	727,695
Proyecto Ruta del Sol	261,473
Otros	<u>12,712</u>
	<u>1,001,880</u>

NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

Los años 1999, 2000 y 2001 aún están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 7 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2001</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>utilizaciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2001</u>
Beneficios sociales	12,839	37,260	35,980	14,119 (1)
Impuestos por pagar	28,500	155,277	135,530	48,247 (2)

(1) Incluye US\$10,552 de participación de los trabajadores en las utilidades del año 2001.

(2) Incluye US\$9,034 de impuesto a la renta.

NOTA 8 - CONVENIO DE ASOCIACION

Mediante escritura pública del 24 de mayo del 2000, la Compañía conjuntamente con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y el I.S.S.F.A. constituyeron la Asociación Huancavilca con aportes de US\$500 de cada socio, con una duración de 6 años y cuyo objetivo es el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ciudad Huancavilca". La Compañía se encargará de la fiscalización, promoción y comercialización y venta de los bienes inmuebles que se construyan en virtud de esta asociación. Una de las obligaciones de la Compañía es aportar a la asociación en la etapa previa a la realización del proyecto inmobiliario el 50% de los recursos para la realización de los diseños técnicos del mismo (estudios topográficos de suelos, diseños estructurales, etc.). Este aporte se lo realizó en el año 2000 por aproximadamente US\$1,800.

Con base en esta asociación la Compañía recibirá:

- Una comisión sobre las ventas que realice de los inmuebles que se construyan en el proyecto.
- La devolución de los aportes que realice en la etapa previa indicados en esta Nota, junto con los intereses que hayan generado.

NOTA 8 - CONVENIO DE ASOCIACION

(Continuación)

- Al final de cada etapa del proyecto, recibirá el 50% de los excedentes de dinero si los hubiere obtenidos de los ingresos percibidos por la construcción del proyecto menos los gastos de la misma, determinados por el Fideicomiso.

Mediante escritura pública del 10 de julio del 2000, la Asociación Huancavilca constituye el Fideicomiso Huancavilca II, cuya finalidad es la administración de los recursos fideicomitidos con miras a la construcción del proyecto inmobiliario "Ciudad Huancavilca". En este Proyecto la Compañía será responsable de la fiscalización de obra y de la promoción y venta de las viviendas.

NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2001, expresadas en dólares estadounidenses, con sus entidades relacionadas:

INGRESOS

I.S.S.F.A.	
Ventas de inmuebles	17,530
Comisiones ganadas – arriendos, administración y mantenimiento de inmuebles	11,711
Fideicomiso Huancavilca II	
Fiscalización de obras	117,228
Promoción de obras	267,857
Comisiones ganadas	34,512

GASTOS

De Proyectos	
I.S.S.F.A.	
Costo de construcción	2,903
Administración de inmuebles	16,433
De administración	
I.S.S.F.A.	
Arriendos	175,500
Contribuciones	2,500

NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS
(Continuación)

Financieros

I.S.S.F.A.

Intereses pagados

16,089

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones, no son en general, equiparables a otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

Composición de los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2001:

Documentos y cuentas por cobrar

I.S.S.F.A.

27,400

Fideicomiso Huancavilca II

309,572 (1)

336,972

Cuentas por pagar

I.S.S.F.A.

Préstamo

315,780 (2)

Arriendos por pagar

200,452

Intereses por pagar

8,927

Otros

23,415

548,574

- (1) Corresponde al saldo por cobrar originado por las comisiones ganadas por la venta de inmuebles del proyecto inmobiliario "Ciudad Huancavilca" así como por la promoción de dicho proyecto.
- (2) Corresponde a tres préstamos cuyos vencimientos son hasta el 25 de noviembre del 2002 y devengan una tasa de interés anual del 16%.

NOTA 10 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de abril del 2002) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.