



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

17 de abril del 2003

A los miembros del Directorio y  
accionista de

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y del flujo de fondos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 fueron auditados por otros auditores.
2. Nuestras auditorías se realizaron 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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, basándose en 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, 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 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

  
Paredes Santos & Asociados  
No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327.

  
Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
de Contadores: 8376

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	<u>2002</u>	<u>2001</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos	284,811	73,410	Proveedores	58,628	36,827
Documentos y cuentas por cobrar			Anticipos para construcción	2,546,757	1,001,880
Clientes	24,922	24,454	Relacionadas	807,856	548,574
Relacionadas	816,300	336,972	Otras cuentas por pagar	30,847	21,443
Contratistas	137,439	122,554	Beneficios sociales	16,366	3,568
Empleados	2,432	1,917	Impuestos	41,551	38,457
Otros	3,292	3,292	<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>3,502,005</b>	<b>1,650,749</b>
Inventarios	12,079	1,858			
Gastos anticipados	31,231	67,560			
<b>Total del activo corriente</b>	<b>1,312,506</b>	<b>632,017</b>			
<b>OBRAS EN PROCESO</b>	<b>2,843,309</b>	<b>1,152,578</b>	<b>PATRIMONIO (ver estado adjunto)</b>	<b>746,433</b>	<b>194,955</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>92,123</b>	<b>60,609</b>			
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Total del Activo</b>	<b>4,248,438</b>	<b>1,845,704</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>4,248,438</b>	<b>1,845,704</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

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

**ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>INGRESOS</b>		
Servicios de Construcción	120,586	439,079
Fiscalización y avalúos	170,914	136,410
Promoción y ventas	559,483	337,509
Ingresos por arriendos	22,759	
	<u>873,742</u>	<u>912,998</u>
<b>COSTOS</b>		
Servicios de Construcción	(106,165)	(390,359)
Fiscalización y avalúos	(51,536)	(35,578)
Promoción y ventas		
Por arriendos	(40,052)	
	<u>(197,753)</u>	<u>(425,937)</u>
Utilidad Bruta	675,989	487,061
Gastos de administración	(140,442)	(178,390)
Gastos de ventas	(41,678)	(49,565)
Arrendamiento mercantil	(391,719)	(175,500)
Gastos Financieros	(18,126)	(16,739)
Otros Ingresos	11,637	3,476
	<u>95,661</u>	<u>70,343</u>
Utilidad del ejercicio	<u><u>95,661</u></u>	<u><u>70,343</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futura capitalizacion</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2001	24,000		4,971	930	44,635	74,536
Aportes de accionistas		50,000				50,000
Otros movimientos				55	21	76
Utilidad neta del año					70,343	70,343
Saldo al 1 de enero del 2001	24,000	50,000	4,971	985	114,999	194,955
Participación trabajadores e impuesto a la renta					(21,183)	(21,183)
Apropiación de reserva legal			4,916		(4,916)	-
Aporte de accionista		477,000				477,000
Incremento de capital	617,000	(527,000)	(1,100)		(88,900)	-
Utilidad neta del año					95,661	95,661
Saldo al 31 de diciembre del 2002	641,000	-	8,787	985	95,661	746,433

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

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

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	873,274	1,039,552
Efectivo pagado a proveedores	(741,317)	(1,038,200)
Pago a empleados y funcionarios	(103,675)	(174,103)
Intereses pagados	(18,126)	(16,739)
Compañías relacionadas	(220,046)	41,404
Otros ingresos netos	<u>11,637</u>	
Fondos netos provistos por actividades de operación	(198,253)	(148,086)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
(Incremento) disminución de Activo fijo neto	(46,163)	169,171
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(46,163)</u>	169,171
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	(21,183)	
Aporte de capital de accionista	477,000	50,000
Otros ajustes		<u>76</u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	<u>455,817</u>	50,076
Aumento (Disminución) neta de fondos	211,401	71,161
Efectivo al principio de año	<u>73,410</u>	<u>2,249</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>284,811</u></u>	<u><u>73,410</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

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

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)  
(Continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta del año	95,661	70,343
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	14,649	7,183
	<u>110,310</u>	<u>77,526</u>
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(495,196)	(334,315)
Inventarios	(10,221)	(1,858)
Obras en curso	(1,690,731)	(1,054,638)
Gastos anticipados	36,329	(53,027)
Cuentas y documentos por pagar	290,487	395,180
Anticipo de clientes	1,544,877	822,359
Obligaciones Laborales	12,798	(9,270)
Obligaciones fiscales	3,094	9,957
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	<u><u>(198,253)</u></u>	<u><u>(148,086)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 13 de enero de 1999, modificada el 17 de octubre del 2002. El objeto social es el de 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; urbanismos, obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles.

Como se menciona en la Nota 11 con fecha 24 de mayo del 2000 la compañía firma un Convenio de Asociación o Cuentas en Participación denominada Asociación Huancavilca con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y el I.S.S.F.A, con el propósito de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado Ciudad Huancavilca, en la ciudad de Guayaquil.

La compañía durante el año 2002 firmó dos mandatos con su único accionista I.S.S.F.A., los mismos que tienen como objetivo la ejecución de los proyectos de vivienda denominados Disnastía y Paraíso del Sur, proyectos por los cuales la compañía no recibe ningún tipo de ingresos. Estos proyectos se los mantiene registrados dentro de los libros de la compañía desde el inicio de los mencionados proyectos. Es intención de la administración de la compañía así como del I.S.S.F.A. mantener una contabilidad por cada uno de los proyectos que se lleven a cabo. (ver nota 12).

Con fecha 4 de enero del 2002 la compañía firma un contrato de arrendamiento mercantil financiero con el I.S.S.F.A. de cuarenta y dos locales comerciales, veinte y siete bodegas y, veinte y nueve parqueaderos sobre los cuales la compañía tiene el derecho de hacer uso la opción de compra pagando su valor residual. (ver nota 13)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a. Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para inventarios, propiedad planta y equipo, y cargos diferidos; y patrimonio de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

**b. Ingresos y gastos**

**Ingresos**

Los ingresos por servicios de construcción se reconocen una vez que se ha terminado la construcción de las viviendas, y se emiten las facturas a los clientes respectivos:

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

**Costos**

Se reconoce el total de los costos incurridos hasta la fecha en la cual se han reconocido los ingresos por los contratos de servicios de construcción.

**Otros ingresos y gastos**

Se registran en base a lo devengado.

**c. Inventarios**

Los inventarios se presentan al costo de adquisición, los cuales no exceden su valor de mercado.

**d. Gastos anticipados**

Corresponden a impuestos fiscales retenidos efectuados a la compañía.

**e. Obras en curso**

Corresponden a los costos de los terrenos y los costo incurridos en las obras de construcción de los proyectos en proceso. Cuyos saldos no exceden a los valores de realización de lo mismos.

**f. Activos Fijos**

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos 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 línea recta.

**g. Anticipos para Construcción**

Corresponden a los valores recibidos de clientes por la compra de las viviendas en los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso. Dichos anticipos son aplicados al precio final de compra, una vez que los inmuebles han sido entregados

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

**h. Participación de los trabajadores en las utilidades**

Corresponde a la provisión del 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. La compañía registra esta provisión el año siguiente al cual se origina.

**i. Provisión para impuesto a la renta**

A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. La compañía provisiona el 25% el año siguiente al cual se origina.

**j. Reserva de capital**

De acuerdo con la NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta Reserva de capital. Según disposiciones legales vigentes a partir de diciembre del año 2001 esta reserva puede ser utilizada para compensar pérdidas de ejercicios anteriores y/o para incrementos de capital.

**NOTA 3 - CAJA BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Caja Chica	300	100
Fondos Rotativos	1,454	1,328
Banco Rumihahui	131,257	67,992
Banco Rumihahui - Quitumbe (1)	146,504	1,990
Banco del Pichincha	1,467	2,000
Banco del Pichincha	3,829	
	<u>284,811</u>	<u>73,410</u>

(1) Dinero que corresponde al proyecto Paraíso del Sur, proyecto que se lo realiza por mandato entregado por parte del I.S.S.F.A. (Ver nota 1 y 12).

**NOTA 4 - INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

**NOTA 4 - INVENTARIOS  
(continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Bloque y adoquin	12,079	1,858
	<u>12,079</u>	<u>1,858</u>

Corresponde a material de construcción utilizado en los diferentes proyectos.

**NOTA 5 – OBRAS EN CURSO**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Paraíso del Norte (1)	1,278,228	746,964
Proyecto Ruta del Sol (2)	725,179	386,838
Limonar (3)	571,634	
Ruta del Sol II Etapa (4)	153,855	
Paraíso del Sur (5)	50,639	
Edificio Dinastía (5)	10,546	
Otros menores	<u>53,228</u>	<u>18,776</u>
	<u>2,843,309</u>	<u>1,152,578</u>

(1) Incluye costos de construcciones incurridos hasta el año 2002, proyecto de construcción de 98 viviendas destinadas a la venta. Este proyectos se encuentra ubicado en el sector de Calderón, Quito.

(2) Incluye costos de construcción incurridos hasta el año 2002, construcción de 60 casas y 4 locales comerciales ubicadas en San Antonio de Pichincha – Sector Rumicucho.

(3) Incluye costos de construcción acumulados hasta el año 2002, construcción de 43 casas ubicadas en San Antonio de Pichincha.

(4) Incluye costos de construcción acumulados hasta el año 2002, construcción de 19 casas ubicadas en San Antonio de Pichincha – Sector Rumicucho.

(5) Corresponde a proyectos del mandato del I.S.S.F.A. (ver notas 1 y 12 ), incluyen costos de construcción hasta el año 2002.

**NOTA 6 – ACTIVO FIJO**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende:

**NOTA 6 – ACTIVO FIJO  
(continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa anual de depreciación %
Maquinaria y equipo de construcción	46,841	34,886	10%
Muebles de oficina	15,748	5,436	10%
Equipo de oficina	10,644	3,735	10%
Equipos de computación	12,089	5,067	33%
Vehículos	28,999	19,356	20%
Instalaciones y adecuaciones	453	453	10%
Activos menores	202		10%
	<u>114,976</u>	<u>68,933</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(22,853)	(8,324)	
Total al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u><u>92,123</u></u>	<u><u>60,609</u></u>	

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldos netos al inicio del año	60,609	236,963
Adiciones y retiros (netos)	46,163	(169,171)
Depreciación del año	(14,649)	(7,183)
Saldos netos al final del año	<u><u>92,123</u></u>	<u><u>60,609</u></u>

**NOTA 7 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 este rubro comprende:

(ver página siguiente)

**NOTA 7 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN**  
**(continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Paraíso del Norte	1,479,520	727,695
Ruta del Sol	592,867	261,473
Paraíso del Sur (1)	195,160	
Limonar	263,924	
Edificio Dinastía (1)	15,096	
Otros	190	12,712
Saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u>2,546,757</u>	<u>1,001,880</u>

(1) Corresponde a anticipos recibidos de los proyectos que se llevan a cabo según el mandato del I.S.S.F.A ( ver notas 1 y 12).

**NOTA 8 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Las principales transacciones efectuadas durante el año 2001 y 2002 son las siguientes:

(ver página siguiente)

**NOTA 8 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS  
(continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>INGRESOS</b>		
I.S.S.F.A.		
Venta de Inmuebles	-	17,530
Comisiones Ganadas - arriendos administración y mantenimiento	21,659	11,711
Fideicomiso Huancavilca II - III		
Fiscalización de obras	123,393	117,228
Promoción de obras - Utilidades	446,429	267,857
Comisiones Ganadas	99,012	34,512
<b>GASTOS</b>		
De proyectos		
I.S.S.F.A.		
Costo de construcción	-	2,903
Administración de inmuebles	43,918	16,433
Huancavilca		
Fiscalización Huancavilca II - III	41,259	-
Promoción	1,481	-
De administración		
Arriendos - Leasing	462,989	175,500
Contribuciones	6,000	2,500
Financieros		
Intereses	51,908	16,089

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2002 y 2001 son:

(ver página siguiente)

5

**NOTA 8 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**  
(continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
I.S.S.F.A.	28,950	27,400
Fideicomiso Huancavilca II - III (1)	787,350	309,572
	<u>816,300</u>	<u>336,972</u>
Cuentas por pagar		
I.S.S.F.A.		
Arriendos - Leasing	690,259	200,452
Préstamo (2)	100,000	315,780
Intereses	10,310	8,927
Otros	7,287	23,415
	<u>807,856</u>	<u>548,574</u>

(1) Corresponde a saldo por comisiones, fiscalización y utilidades generados en el proyecto inmobiliario Huancavilca.

(2) Préstamo con vencimiento en enero del 2003, que genera un interés a una tasa del 16%.

**NOTA 9 – CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 641,000 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una, según escritura pública del 19 de noviembre del 2002.

**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 – CONVENIO DE ASOCIACIÓN**

Como se menciona en la nota 1 la compañía en conjunto con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y el I.S.F.F.A constituyeron la Asociación o Cuentas en Participación Huancavilca según escritura del 24 de mayo del 2000. El objeto de esta asociación es la realización de los estudios urbanísticos, arquitectónicos y técnicos, la construcción de la totalidad de obras y la promoción y ventas de los bienes inmuebles proyectados.

La compañía se encargará de la fiscalización, promoción, comercialización y venta de los bienes inmuebles que se construyan, especialmente en el sector de las Fuerzas Armadas, a cambio la compañía recibirá:

**NOTA 11 – CONVENIO DE ASOCIACIÓN  
(continuación)**

- Una comisión sobre las ventas de inmuebles construidos en virtud de dicha asociación.
- La devolución de los aportes entregados para la constitución de la asociación, más los respectivos interés.
- Como retribución adicional recibirá al final de cada etapa del proyecto, el 50% de los excedentes de dinero si los hubiere, producto de la conjugación de los ingresos percibidos en la construcción menos los gastos de la misma.

Con el objeto de llevar a cabo el proyecto inmobiliario, la Asociación constituyó los Fideicomisos Huancavilca II y Huancavilca III mediante escrituras pública del 10 de julio del 2000 y 22 de agosto del 2001 respectivamente, cuya finalidad es la de administrar los recursos fideicomitidos con miras a la construcción del proyecto inmobiliario Ciudad Huancavilca, en la ciudad de Guayaquil.

**NOTA 12 – MANDATO – I.S.S.F.A.**

Con fechas 27 de septiembre del 2002 y 14 de noviembre del 2002, según escrituras públicas la compañía recibe un Mandato por parte de su accionista I.S.S.F.A., con el propósito de que se lleve a cabo los proyectos inmobiliarios Paraíso del Sur y Dinastía en la ciudad de Quito. De acuerdo a estos mandatos todos los valores que sean cancelados al I.S.S.F.A. se los realizará al costo, convirtiéndose así en un reembolso de gastos. Adicionalmente la compañía liquidará el proyecto y restituirá el I.S.S.F.A. el valor de su inversión y las correspondientes utilidades. La compañía recibirá como honorario un porcentaje por cada servicio que preste, honorario que hasta la fecha de este informe no ha sido fijado.

**NOTA 13 – ARRENDAMIENTO MERCANTIL**

Con fecha 4 de enero del 2002 se firmó un contrato de Arrendamiento Mercantil Financiero con su accionista I.S.S.F.A., por cuarenta y dos locales comerciales, veinte y siete bodegas y veinte y nueve parqueaderos ubicados en el Centro Comercial Parque Inglés. El valor de este contrato es de US\$ 1,552,009, más los correspondientes intereses de US\$ 762,933. La forma de pago es de 5 cuotas anuales vencidas de US\$ 462,988; la compañía podrá hacer uso de su opción de compra una vez finalizado el contrato y cancelado una cuota adicional por la cantidad de US\$ 462,988, que corresponde al valor residual de la operación.

**NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de abril del 2003) 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.