



WILLI BAMBERGER & ASOCIADOS C.LTDA.

Contadores Públicos - Auditores - Consultores
Miembro de Horwath International

Av. 10 de Agosto 1792 y San Gregorio 4to. Piso
Quito - Ecuador

Teléfonos: 224181 / 228714 / 524006 / 526110

Fax : (593-2) 226 009

P.O.Box 17 - 01 - 2794

e-mail: wbasoc@pi.pro.ec



DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Accionistas de IMPAC S.A.

1. Hemos examinado el balance general de **IMPAC S.A.**, a Diciembre 31 del 2000 y el correspondiente Estado de Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujo 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 los resultados de nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría a fin de obtener una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los Estados Financieros. Una auditoría incluye también una apreciación de los principios de contabilidad aplicados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Creemos que nuestros exámenes nos proporcionaron un fundamento razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **IMPAC S.A.**, al 31 de diciembre del 2000, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.
4. En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo, caracterizado, entre otros aspectos, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante el cual se estableció el canje de los sucres en circulación por los dólares estadounidenses a una tasa de S/.



25.000 por US\$ 1; este proceso quedó completado al cierre del ejercicio. Las autoridades establecieron que previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y el patrimonio para corregir los efectos de brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000, el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el Esquema de Dolarización". Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumo del 58% entre abril y diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación se reducirán gradualmente en los próximos meses al reacomodarse los precios relativos, al tiempo que se prevee una recuperación de la actividad económica global del país, lo cual deberá estar acompañado con el fortalecimiento del sistema financiero nacional. Debido a que no se cuenta aún con todos los elementos que permitan preveer razonablemente la evolución futura de la economía nacional, y por lo tanto, su eventual incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

Quito, 1 de Noviembre del 2001

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores Externos de
la Superintendencia de Compañías N° 036

Lcdo. Marco Yépez C.
PRESIDENTE
Registro Nacional C.P.A. N° 11.405

IMPAC S.A
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS

			Nota
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	\$	516,41	3
Cuentas por Cobrar			
Clientes		89,62	
Inventarios	51.431,86		4
Seguros anticipados	2.685,74		5
Pagos anticipados	1.051,31		6
		<u>55.168,91</u>	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>55.774,94</u>	
ACTIVOS FIJOS			
Activos no Depreciables		66.962,65	7
Activos Depreciables	670.246,12		8
Depreciacion Acumulada	- 149.284,06		8
		<u>520.962,06</u>	
TOTAL ACTIVOS FIJOS		<u>587.924,71</u>	
OTROS ACTIVOS			
Cargos Diferidos	34.638,08		9
Inversiones a Largo Plazo	11.242,85		10
TOTAL OTROS ACTIVOS		<u>45.880,93</u>	
TOTAL ACTIVOS	\$	<u>689.580,58</u>	

Las Notas que acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Dalila C. De Chávez
Representante Legal

Flor Araujo A.
Contadora General
C.P.A. No. 11.833

IMPAC S.A
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Nota

Impuestos por Pagar	\$ 3.788,01	11
Préstamos de Accionistas	132.302,05	12
Varios Acreedores	2.400,00	13
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>138.490,06</u>	

TOTAL PASIVO	<u>138.490,06</u>	
---------------------	--------------------------	--

PATRIMONIO

Capital Social	60.000,00	14
Reserva Legal	2.232,94	
Reserva Facultativa	9.284,27	
Reserva de Capital	475.480,18	
Resultados Ejercicios Anteriores	-6.093,80	
Resultados Presente Ejercicio	10.186,93	
TOTAL PATRIMONIO	<u>551.090,52</u>	

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ <u>689.580,58</u>	
----------------------------------	-----------------------------	--

Las Notas que acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Dalila C. De Chávez
Representante Legal

Flor Araujo A.
Contadora General
C.P.A. No. 11.833

IMPAC S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares americanos)

		Nota
Ingresos por Arriendos	\$ 110.168,76	
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Administración	-922,12	
Gastos Generales	<u>-44.185,61</u>	
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>65.061,03</u>	
Más: Ingresos no Operacionales	6.839,23	15
Menos: Egresos no Operacionales	-51.399,67	16
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>20.500,59</u>	
Menos: Amortización Pérdidas años Anteriores	-5.246,73	
Menos: Impuesto a la Renta (25%)	-3.935,05	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	<u>11.318,82</u>	
Menos: Asignación a Reserva Legal	-1.131,88	
UTILIDAD NETA	<u>\$ 10.186,93</u>	

Las Notas que acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Dalila C. De Chávez
Representante Legal

Flor Araujo
Contadora General
C.P.A. No. 11.833

IMPAC S.A
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares americanos)

Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Rev.Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Reserva de Capital	Resultado Ejer.Anteriores	Pérdida 1999	Resultado Neto del Ejercicio	Total
Saldo Inicial al 31 de Diciembre de 1999	60.000,00	1.101,06	9.284,27	146.219,95	18.268,49	-	-7.169,77	-1.600,00	-	226.104,00
Incremento Conversión Estados Financieros (NEC 17)	-	-	-	157.475,73	196.246,71	-	-2.570,76	-	-	351.151,68
Ajustes	-	-	-	-	-42.730,70	-	-1.600,00	1.600,00	-	-42.730,70
Transferencia a Reserva de Capital	-	-	-	-303.695,68	-171.784,50	475.480,18	-	-	-	-
Utilidad Neta del Ejercicio 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	20.500,59	20.500,59
Amortización Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-	-	-	5.246,73	-	-5.246,73	-
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-3.935,05	-3.935,05
Asignación Utilidad Año 2000 a Reserva Legal	-	1.131,88	-	-	-	-	-	-	-1.131,88	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000	60.000,00	2.232,94	9.284,27	0,00	0,00	475.480,18	-6.093,80	0,00	10.186,93	551.090,52

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Dalila C. De Chávez
Representante Legal

Flor Araujo
Contadora General
C.P.A. No. 11.833

IMPAC S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares americanos)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	\$ 110.168,76
Efectivo pagado a proveedores	-35.976,83
Intereses Pagados	-21.606,09
Impuesto a la renta pagado	-1.099,50
0.8% ICC Pagado	-691,12
Utilidad en Diferencia en Cambio	6.454,11
Otros efectivos recibidos por operación	385,12

EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN **57.634,45**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de Activos Fijos	-98.288,41
-------------------------	------------

EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN **-98.288,41**

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Préstamos de Accionistas	31.467,62
--------------------------	-----------

EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO **31.467,62**

DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO **-9.186,34**
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO **9.702,75**

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO **\$** **516,41**

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Dalila C. De Chávez
Representante Legal

Flor Araujo
Contadora General
C.P.A. No. 11.833

IMPAC S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2000

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROVISTOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

UTILIDAD NETA \$ **6.349,82**

PARTIDAS DE CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD Y EL FLUJO DE EFECTIVO PROVISTO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Gastos Depreciación	26.657,88
Asignación a Reserva Legal de Utilidad del Ejercicio	705,54
Gastos Amortización	3.351,00
Pérdida por Exposición a la Inflación	9.895,64
Registro Impuesto a la Renta Año 2000	2.513,89
Diferencial Cambiario	6.760,16

TOTAL **56.233,93**

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

Disminución en Cuentas por Cobrar	4.353,55
Aumento en Otros Activos Corrientes	-178,57
Disminución en Cuentas por Pagar Comerciales	-2.384,41
Aumento en Impuestos por Pagar	-390,05

TOTAL **1.400,52**

EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN \$ **57.634,45**

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Dalila C. De Chávez
Representante Legal

Flor Araujo
Contadora General
C.P.A. No. 11.833

IMPAC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE DE 2000

1. OBJETO SOCIAL

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada por el Notario Dr. Ulpiano Gaybor Mora, el 4 de marzo de 1974, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo de 1974, la razón social fue IMPAC Cía. Ltda. Con fecha 14 de Octubre de 1977, se procede al cambio de razón social a IMPAC S.A. la que se mantiene hasta la presente fecha.

La actividad principal de la compañía según sus estatutos es la compra, venta, arriendo, organización, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, desarrollo, etc. de proyectos y negocios mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, sea mediante sistemas fiduciarios, de construcción al costo o cualquier otro mecanismo de financiamiento y/o fomento. Podrá además prestar sus servicios de promoción, fomento, organización, realización y desarrollo de las campañas publicitarias para captación de público.

Los ingresos percibidos en este año fueron arriendos y se realizan en el ámbito nacional, el 95% de los arriendos corresponden a la compañía PA-CO Comercial e Industrial S.A.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1. Bases de Presentación.-

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2000 han sido preparados en base a importes históricos con excepción de los activos, pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales, cuyos valores han sido reexpresados de conformidad con las disposiciones legales vigentes bajo el Sistema de Conversión de los Estados Financieros de sucres a dólares señalados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

2.2. Conversión de Estados Financieros.-

En el año 2000 la compañía ha tenido que adaptarse a los nuevos lineamientos legales, técnicos y económicos que el gobierno ha implementado en el País.

En razón de que la unidad monetaria del país, el sucre, ha sufrido un deterioro importante en los últimos años, pasando de S./ 6.800 por un dólar al 1 de enero de 1999 a S./ 25.000 por 1 dólar al 10 de enero del 2000, el gobierno en su afán de corregir los efectos de las distorsiones económicas y de información financiera dispuso la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa única de S./ 25.000 por 1 dólar americano, para lo cual también emitió la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador.

La disposición transitoria séptima de la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador establece que las sociedades, y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América.

Considerando los efectos de la devaluación del sucre, unidad monetaria del Ecuador, y el efecto que esa devaluación tendría en los estados financieros, al momento de convertirlos a dólares de los Estados Unidos de América, es necesario efectuar ciertos ajustes a los estados financieros expresados en sucres antes de proceder a la conversión.

Para realizar los ajustes mencionados en el párrafo anterior el Gobierno a través de la Federación Nacional de Contadores emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 sobre la CONVERSIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EFECTOS DE APLICAR EL ESQUEMA DE DOLARIZACIÓN.

2.3. La compañía para efectos de presentación de los Estados de Evolución del Patrimonio y del Flujo de Caja, a considerado los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 a un tipo de cambio de 25.000 sucres.

2.4. **Activos fijos**

Los bienes del activo fijo depreciable han sido valorizados al costo y dolarizados de acuerdo a lo que determina la NEC 17, las depreciaciones han sido determinadas a base del método lineal, de acuerdo a la vida útil de los bienes y de acuerdo a las normas vigentes en el país.

3. **Caja - Bancos**

Se compone de:

BANCO	NUMERO DE CUENTA	TOTAL DOLARES
Lloyds Bank	20285-7	33,42
Produbank	00527-2	482,99
TOTAL		516,41

4. **Inventarios**

Se refieren a una casa del conjunto las Brisas ubicada en SAME, parroquia Tonchigue, cantón Atacames provincia de Esmeraldas.

5. **Seguros Anticipados**

Se compone de los siguientes rubros:

Descripción	No. de Póliza	Vigencia		Saldo al 31-dic-00
		Desde	Hasta	
Seguros Sucre				
Cobertura de Incendio	6018332	28-oct-00	28-oct-01	\$ 2.289,08
Cobertura de Vehículo	6022319	20-nov-00	20-nov-01	396,66
TOTAL				\$ 2.685,74

6. Pagos Anticipados

Se refiere a un reclamo que la compañía efectuó al Servicio de Rentas internas para la devolución por pago indebido por concepto de Impuesto a la Renta, por retenciones en la fuente realizadas por sus clientes de períodos anteriores.

7. Activos No Depreciables

Los activos fijos no depreciables se encuentra constituidos por dos terrenos los que se encuentran ubicados en Manta y en Quito, además en esta cuenta se registra el estacionamiento perteneciente al Edificio de la matriz donde funciona la compañía Paco Comercial e Industrial S.A.

8. Activos Depreciables

Los Activos Fijos de la compañía fueron ajustados de acuerdo al sistema de Conversión de Estados Financieros, como lo estipula la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de Abril del 2000.

Existen cuadros auxiliares de los diferentes activos fijos que respaldan el cálculo del esquema de dolarización.

(Ver Anexo Adjunto)

