

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

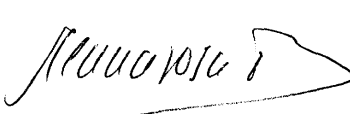
A los Señores Accionistas de F.C.M. INMOBILIARIA COMPAÑÍA LIMITADA:

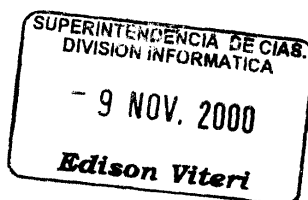
Hemos auditado el balance general adjunto de F.C.M INMOBILIARIA Compañía Limitada al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

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 soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas 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.

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de F.C.M. INMOBILIARIA al 31 de diciembre de 1999, el resultado de sus operaciones y el flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Según se explica en la nota 2, el balance general fue reexpresado por corrección monetaria, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.


Ing. Cecilia Sosa O.
Registro No. 297



Octubre 19, del 2000

F.C.M. INMOBILIARIA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de sucres)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos		2,379
Cuentas por cobrar	3	4,457,858
Impuestos anticipados	4	106,203
Total activo corriente		<u>4,566,440</u>
 Activo Fijo	 5	 3,064,838
 Inversiones en Acciones	 6	 <u>25,033,709</u>
 TOTAL ACTIVOS		 <u>32,664,987</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Obligaciones bancarias	7	4,428,900
Cuentas por pagar	8	10,369,066
Total pasivos corrientes		<u>14,797,966</u>
 PATRIMONIO		
Capital Social	9	2,000
Reserva Legal		7,263
Reserva Facultativa		8,000
Reserva por Rev. del Patrimonio	10	17,193,042
Utilidades Retenidas		900
Resultado del Ejercicio		655,816
Total patrimonio de los accionistas		<u>17,867,021</u>
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		 <u>32,664,987</u>

F.C.M. INMOBILIARIA

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de sucres)

INGRESOS

Dividendos Recibidos	772,790
Otros Ingresos	254,545
Total Ingresos	1,027,335

GASTOS OPERACIONALES	-371,519
-----------------------------	-----------------

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>655,816</u>
-------------------------------	-----------------------

F.C.M. INMOBILIARIA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de sucres)

NOTAS

CAPITAL SOCIAL

9

Saldo al comienzo y fin del año	990
Incremento de capital	1,010
	<u>2,000</u>

UTILIDADES

Saldo al comienzo del año	1,188,309
Distribución de utilidades	-1,186,713
Efectos de Corrección Monetaria	315
Incremento de capital	-1,010
Utilidad del ejercicio	655,816
Saldo final	<u>656,717</u>

RESERVA LEGAL

Saldo al comienzo y fin del año	7,263
	<u>7,263</u>

RESERVA FACULTATIVA

Distribución de utilidades año 1998	8,000
	<u>8,000</u>

**RESERVA POR REVALORIZACION
DEL PATRIMONIO**

10

Saldo al comienzo del año	8,499,913
Efectos de corrección monetaria	3,139,996
Transferencia de reexpresión monetaria	5,553,133
Saldo al fin del año	<u>17,193,042</u>

REEXPRESION MONETARIA

10

Saldo al comienzo del año	0
Efectos de corrección monetaria	5,553,133
Transferencia a Res. por Rev. del Patrimonio	-5,553,133
Saldo al fin del año	<u>0</u>

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Saldo al comienzo del año	9,696,475
Distribución de utilidades	-1,178,713
Efectos de corrección monetaria	8,693,443
Utilidad neta del año	655,816
Saldo al fin del año	<u>17,867,021</u>

F.C.M. INMOBILIARIA

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de sucres)

**FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE
OPERACION:**

Dividendos recibidos	772,790
Honorarios recibidos	271,600
Pagado a proveedores y empleados	-38,709
Pagado a Accionistas	-1,005,681
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	0

**FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE
INVERSION:**

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	0
---	---

**FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	0
--	---

CAJA Y EQUIVALENTES:

Incremento neto durante el año	0
Saldo al comienzo del año	2,379
Saldo al final del año	2,379

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA
CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO
EN ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Utilidad neta del año	655,816
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	320,926
Cambios en activos y pasivos:	
Otras cuentas por cobrar	3,472
Cuentas por pagar	-1,005,681
Otras cuentas por pagar	25,467
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	0

F.C.M. INMOBILIARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999** **(Expresadas en miles de sucres)**

1. OPERACIONES

F.C.M. INMOBILIARIA, es una compañía limitada, constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, el 27 de enero de 1.981. Tiene como actividad principal la compra de valores, títulos y acciones e intervenir en la constitución de nuevas compañías o asociarse a otras existentes.

Dentro de su objeto social, constan otras actividades como: La compra, venta, y en general la adquisición a cualquier título de bienes inmuebles para darlos en arrendamiento o venderlos y administrarlos, así como también arrendar departamentos amoblados o sin amoblar y, en general toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley, que tengan relación con su objeto social.

2. POLÍTICAS DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los principios contables que debe seguir la compañía son los establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, entidad encargada de controlar y supervisar las compañías. Estos principios en sus aspectos importantes, están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, excepto lo relacionado con corrección monetaria de los estados financieros, la misma que no se efectúa de acuerdo con lo recomendado por principios de contabilidad generalmente aceptados.

Los saldos de las partidas no monetarias que conforman el balance general al 31 de diciembre de 1999 fueron ajustados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales. Los rubros que conforman los estados de resultados están presentados a sus costos históricos, excepto el cargo por depreciación de activos fijos que se calcula en base al valor corregido de tales activos.

Partidas no monetarias.- Los rubros no monetarios, sujetos a reexpresión, incluyen los saldos de: activos fijos, participación accionaria y las cuentas patrimoniales. Los rubros no monetarios fueron ajustados aplicando el índice de corrección monetaria que para el año 1999 fue del 53%.

El efecto de la corrección monetaria se registró contra Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio. El saldo final de la cuenta de Reexpresión Monetaria fue transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

Activo fijo.- Al costo de adquisición ajustado. El costo ajustado de activo fijo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres y equipos de oficina, 5 años para vehículos y 20 años para edificios.

Ingresos y gastos.- Se contabiliza sobre la base de lo devengado

Saldos en moneda extranjera.- Los saldos de las cuentas de activo y pasivo en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se encuentran ajustadas al tipo de cambio de S/. 19.950 por cada dólar.

3. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 1.999 se detalla a continuación:

Manitoba S.C.	US\$	137.840,80	2.749.924
Ontario	US\$	84.159,20	1.678.976
Otros			28.958
Total			4.457.858

4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Este rubro corresponde a retenciones en la fuente de años anteriores y retenciones de IVA.

5. ACTIVO FIJO

El movimiento de activo fijo, es como sigue:

Terrenos	297.676
Edificios	2.103.456
Vehículos	712.895
Muebles y Enseres	168.140
Equipos de Oficina	12.858
Total	2.997.349
Depreciación Acum.	798.878
Total neto	2.496.147
Corrección monetaria del año	1.187.293
Depreciación del año	(320.926)
Transferencia	(297.676)
Saldo al 31 de diciembre de 1999	3.064.838

6. OTROS ACTIVOS

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 1.999, se encuentra formado por Participaciones Accionarias e inversiones en las siguientes empresas:

Corporación Maresa	8.205.839
Cayman International	7.269.065
Centro Gráfico	3.776.331
Lanzoty	1.090.125
Palacara	2.113.665
Marinvest	362.818
Colonial	188.186
Seitur Guayas	170.356
Hacienda Santa Cecilia	1.492.588
Inmobiliaria Tinaguillas	3.554
Edificio Whimper	162.672
Proyecto Lomas del Golf	198.510
Total	25.033.709

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a préstamo que mantiene la compañía con el Banco Aserval por US\$ 222.000.

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El desglose del rubro al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Dividendos accionistas	10.343.599
Obligaciones fiscales	25.467
Total	10.369.066

9. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía consiste en 2.000 acciones de S/. 1.000 valor nominal unitario formado de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>Capital</u>
Ing. Francisco Cobo	515
Florencia Durini de Cobo	486
Adriana Cobo Durini	333
Fernanda Cobo Durini	333
Gabriela Cobo Durini	333
Total	2.000

10. CORRECCION MONETARIA DEL BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 1999, de acuerdo a disposiciones legales vigentes se realizó la respectiva corrección monetaria del balance general, cuyo movimiento es el siguiente:

	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>
Saldo al inicio del año		8.499.913
Movimientos del año:		
Activo Fijo	1.187.293	
Inversiones y otros activos	7.506.150	
Patrimonio	(3.140.310)	3.140.310
Otros		(314)
Transferencia	(5.553.133)	5.553.133
Saldo al fin del año	0	17.193.042

11. EVENTOS SUBSECUENTES

- a) En noviembre de 1999 se publicaron ciertas reformas que tienen efecto a partir del 1 de enero del 2000; un resumen de lo más significativo es:
- A partir del año 2000 el resultado del ajuste por reexpresión de los estados financieros afectará a los resultados del correspondiente ejercicio fiscal. El valor revalorizado de los activos y pasivos, será la base para el cálculo de cualquier afectación al estado de resultados.
 - En el año 2000, la tasa del impuesto a la renta será del 25%.
 - Se restituyen las retenciones en la fuente.
 - Se incrementa el Impuesto al Valor Agregado del 10% al 12%.
 - El Impuesto a la Circulación de Capitales es del 0,8% en vez del 1%.
- b) El 13 de marzo del 2000, se aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, los aspectos más importantes son:
- Se aprobó la Ley de Desagio para las tasas de interés.
-

- Se autoriza la contratación por horas para cualquier actividad, estableciéndose como pago mínimo US \$ 0,50.
 - Se establece la reprogramación de pasivos en forma obligatoria, para los casos de empresas que deban más de US \$ 50.000.
 - Se realizaron reformas a las siguientes leyes: Régimen Monetario, Ley General de Instituciones del Sistema Financero, Ley de Reordenamiento en Materia Económica en las áreas tributario-financiera, Código de Comercio, Ley de Reforma de Finanzas Públicas, Ley de Reforma de Hidrocarburos, Ley del Sector Eléctrico, Ley Especial de Telecomunicaciones, Ley de Presupuesto del Sector Público, Contratación Pública y Código de Trabajo.
- c) El 18 de agosto del 2000, fue promulgada la Ley para la Promoción de la Inversión y la Participación ciudadana (Trole II), la misma que incorpora reformas que se sustentan en la modernización del Estado.
-