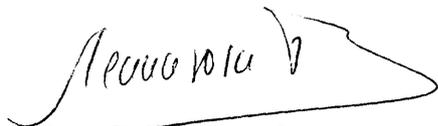


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **F.C.M. Inmobiliaria Cía. Ltda.:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **F.C.M. Inmobiliaria Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2000 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **F.C.M. Inmobiliaria Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2000, 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 y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Con el propósito de mejorar la situación económica del Ecuador, la misma que se agravó desde 1998, en enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, esto implicó, entre otras cosas: que la moneda de circulación oficial sea el dólar americano en vez del sucre, que los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000 sean convertidos de sucres a dólares americanos conforme a lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, reforma de ciertas leyes a fin de adaptar el esquema jurídico del país a la dolarización de la economía. Sin embargo pese haber adoptado las anteriores medidas, la situación económica del país al cierre del año 2000 ha mostrado una ligera recuperación y moderada estabilidad durante el año, la inflación del año en referencia fue alta; y, existen otros

factores que aún son inciertos y deben ser superados con medidas que debe adoptar el Gobierno, la resolución de dichos aspectos está fuera del control de la Compañía y ésta no puede ser determinada a la fecha de este informe. Los estados financieros deben ser analizados considerando la situación antes mencionada.



Ing. Cecilia Sosa O.
Registro S.C. N° 297

Noviembre 15 del 2001

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

NOTAS

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Cuentas por cobrar	5	765,632.69
Impuestos anticipados	6	5,109.32
Otras cuentas por cobrar	7	324.00
Total activos corrientes		<u>771,066.01</u>

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	8	626,568.41
-----------------------------------	---	------------

OTROS ACTIVOS	9	<u>1,430,513.54</u>
----------------------	---	---------------------

TOTAL ACTIVOS		<u><u>2,828,147.96</u></u>
----------------------	--	----------------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Obligaciones bancarias	10	597,480.83
Obligaciones fiscales	11	502.77
Total pasivos corrientes		<u>597,983.60</u>

OTROS PASIVOS	12	<u>782,409.58</u>
----------------------	----	-------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	13	80.00
Reserva legal		290.50
Reserva facultativa		320.00
Reserva de capital	14	1,476,412.54
Utilidades Retenidas		72.35
PERDIDA DEL EJERCICIO		-29,420.61
Total patrimonio		<u>1,447,754.78</u>

TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>2,828,147.96</u></u>
-------------------------------------	--	----------------------------

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de los estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

NOTAS

INGRESOS NETOS

Dividendos		1,250.48
Venta de acciones	15	48,888.20
		<u>50,138.68</u>

GASTOS OPERATIVOS

Cuotas y contribuciones		-1,341.28
Tasas e impuestos		-1,540.40
Depreciación de activos fijos		-47,704.53
Mantenimiento condominios e inmuebles		-45,815.86
Matrículas vehículos		-918.74
		<u>-97,320.81</u>

PERDIDA EN OPERACIONES

-47,182.13

OTROS INGRESOS (GASTOS):

Intereses		-2,503.51
Resultado por exposición a la inflación		21,758.29
Otros neto		-1,493.26
Total		<u>17,761.52</u>

PÉRDIDA DEL EJERCICIO

-29,420.61

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de los estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al comienzo del año	80.00	290.50	320.00	.00	687,721.68	26,268.68		714,680.86
Declaración de dividendos						-26,232.65		-26,232.65
Efecto de la conversión de sucres a dólares				375,300.00	413,390.84	36.33		788,727.17
Transferencia a reserva de capital				-375,300.00	-1,101,112.54		1,476,412.54	.00
Pérdida neta del año						-29,420.61		-29,420.61
Saldo al final del año	<u>80.00</u>	<u>290.50</u>	<u>320.00</u>	<u>.00</u>	<u>.00</u>	<u>-29,348.26</u>	<u>1,476,412.54</u>	<u>1,447,754.78</u>

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES

DE OPERACION:

Dividendos recibidos	1,250.48
Venta de acciones	48,888.20
Pagado a proveedores	-296,202.94
Otros egresos	-3,996.74
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>-250,061.00</u>

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES

DE INVERSION:

Adquisición de propiedades, planta y equipo, neto	-412,015.00
Disminución de otros activos, neto	241,656.00
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-170,359.00</u>

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES

DE FINANCIAMIENTO:

Incremento de obligaciones bancarias	420,325.00
Aportes en efectivo para futuros aumentos de capital	.00
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>420,325.00</u>

CAJA Y EQUIVALENTES:

Incremento neto durante el año	-95.00
Saldo al comienzo del año	95.00
Saldo al final del año	<u>.00</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de los estados financieros

(Continuación.....)

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

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

Pérdida neta del año	-29,420.61
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	47,704.53
Resultado por exposición a la inflación	-21,758.29
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	-117,987.34
Otras cuentas por cobrar	.00
Otros activos	-1,185.00
Cuentas por pagar	-127,414.29
Otras cuentas por pagar	.00
 EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>-250,061.00</u>

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de los estados financieros

FCM INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

FCM INMOBILIARIA- Es una compañía, constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, en enero 27 de 1981, su domicilio principal es la ciudad de Quito.

La principal actividad de FCM INMOBILIARIA en el año 2.000 es la inversión en empresas, este año recibieron dividendos, mismos que están exentos del impuesto a la renta y recursos por venta de acciones y participaciones.

2. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

Con el propósito de mejorar la situación económica del Ecuador, la misma que se agravó desde 1998, en enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, ésto implicó, entre otras cosas: que la moneda de circulación oficial sea el dólar americano en vez del sucre, que los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000 sean convertidos de sucres a dólares americanos conforme a lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, reforma de ciertas leyes a fin de adaptar el esquema jurídico del país a la dolarización de la economía. Sin embargo pese haber adoptado las anteriores medidas, la situación económica del país al cierre del año 2000 ha mostrado una ligera recuperación y moderada estabilidad durante el año, la inflación del año en referencia fue aproximadamente 98%; y, existen otros factores que aún son inciertos y deben ser superados con medidas que debe adoptar el Gobierno.

3. POLITICAS DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los mismos que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

Reexpresión Monetaria Integral aplicable a los Estados Financieros hasta el 31 de marzo del 2000.- El porcentaje de inflación correspondiente al período entre el 1° de enero al 31 de marzo del 2000 fue aproximadamente el 32%. Los procedimientos de ajuste son aquellos establecidos por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. El resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral se debe registrar en los resultados del período, en la cuenta de Resultado por Exposición a la Inflación.

Utilización del índice especial de Corrección de Brecha.- Durante los últimos años ha existido una brecha entre la inflación y la devaluación anual del sucre en relación con el dólar americano, en los primeros años de la década del noventa la inflación fue mayor que la devaluación, mientras que en los dos últimos años de dicha década la devaluación ha sido sustancialmente mayor a la inflación, y con el objeto de que puedan convertirse a dólares americanos los estados financieros, se debe realizar previamente a las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, lo siguiente: a) reexpresar los estados financieros por el ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo del 2000 y b) ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre con relación al dólar americano, por el índice especial de corrección de brecha, el mismo que surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen de la transacción en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000.

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación de este índice especial de corrección de brecha se registró en las siguientes cuentas: a) En la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y, b) en la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, el efecto por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000.

Los estados de resultados y flujos de efectivo fueron convertidos a dólares americanos aplicando la tasa de cambio de 25.000 sucres por cada dólar para cada una de las cuentas que conforman esos estados.

Conversión de estados financieros.- los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres y ajustados conforme se explica en los párrafos precedentes se dividieron para 25.000 con lo cual se obtuvo los saldos de los estados financieros a esa fecha convertidos a dólares americanos; dichos saldos son la base para iniciar la contabilidad en dólares americanos.

Durante el año 2000, se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 16 y 17 y que tienen relación con la Corrección Monetaria Integral de los estados financieros y la conversión de estados financieros a fin de adoptar la dolarización.

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas normas requieren la presentación de información comparativa; sin embargo, debido al cambio de moneda en el año 2000, para poder presentar estados financieros del año anterior convertidos a dólares americanos habría que aplicar los lineamientos de la NEC 17, los principios contables aceptados en el Ecuador no obligan a realizar la conversión anteriormente señalada.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad, y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales, mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las NEC no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las NIC proveen.

Cambio de moneda.- según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, a partir del 31 de marzo del 2000 toda la información financiera debe ser presentada en dólares americanos, en vez de sucres.

Propiedades, planta y equipo.- Al costo de adquisición ajustado. El costo ajustado de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil de los activos.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Muebles y enseres	10 %
Equipos de oficina	10 %
Vehículos	20 %

Ingresos, costos y gastos.- Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

4. CONVERSION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con base a los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 se realizó la conversión de los estados financieros de sucres a dólares americanos, cuyos principales aspectos se exponen a continuación:

5. CUENTAS POR COBRAR

El detalle del saldo es el siguiente:

Ing. Francisco Cobo	71,029.44
Servilema (1)	3,271.42
Manitoba S.C. (2)	137,840.80
Ontario (2)	84,159.20
Inmobiliaria Tinagillas (3)	469,331.83
	<u>765,632.69</u>

- (1) La cuenta por cobrar, corresponde a los valores entregados como aporte para futuras capitalizaciones.
- (2) Corresponde a una cuenta por cobrar cuya contrapartida es un crédito en el Banco Aserval.
- (3) Esta cuenta por cobrar se origina por la venta de acciones y participaciones en Ediba y Tinagillas.

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El detalle del rubro es como sigue:

Retención en la fuente de clientes	1.275,56
Otras retenciones	3.833,76
	<u>5.109,32</u>

El valor por retenciones en la fuente del año 2.000 es de US\$ 861,21. Este valor corresponde a retenciones por pago de intereses.

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El detalle del rubro por conceptos es como sigue:

Cuentas por cobrar accionistas	40,00
Anticipos contratos (1)	284,00
	<u>324,00</u>

(1) Corresponde a un anticipo del 60% por trabajos en Brisas del Mar.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El desglose de este rubro es el siguiente:

Edificios	600.241,50
Vehículos	126.633,39
Muebles y enseres	4.493,13
Equipos de Oficina	13.117,77
Total activo fijo	744.485,79
Depreciación acumulada	-117.917,38
Total activo fijo neto	626.568,41

9. OTROS ACTIVOS

Se encuentra formado por participación accionaria en las siguientes empresas:

Codesa	8.379,80
Palacara	208.915,06
Centro Gráfico	383.483,54
Seitur Guayas	17.256,48
Marinvest	33,412,64
Corporación Maresa	723.849,03
Edificio Wimper	8.331,11
Proyecto Lomas del Golf	16.885,87
Autoparque	30.000,01
	1.430.513,54

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo al 31 de diciembre de 2.000 se descompone en lo siguiente:

Banco Aserval (1)	222.000,00
Sobregiro Banco Pichincha	58,89
Banco del Pichincha (2)	375.421,94
	597.480,83

- (1) Este crédito tiene como contrapartida las cuentas por cobrar en Manitoba y Ontario, según contrato de préstamo mutuo. El registro se actualizó según última tabla de amortización del Banco Aserval.
- (2) Corresponde a dos créditos en el Banco del Pichincha.

11. OBLIGACIONES FISCALES

El detalle del rubro es el siguiente:

Impuesto al Valor Agregado	494,33
Retenciones Fuente 1%	7,96
Retenciones en la Fuente 3% viene año 1.995	0,48
	<u>502,77</u>

12. OTROS PASIVOS

El detalle del rubro es el siguiente:

Dividendos	313,077.75
Ingresos Diferidos	469,331.83
	<u>782,409.58</u>

13. CAPITAL SOCIAL

El capital de la compañía asciende a la suma de US\$ 80,00. Se encuentra en trámite el incremento de capital al mínimo legal establecido.

14. UTILIDADES RETENIDAS.

Las utilidades generadas en el año 1.999, fueron distribuidas a los socios, según acta de Junta General por un valor de S/. 655.816.125.

El saldo de utilidades retenidas al 31 de diciembre de 2.000 es de US\$ 72,35.

15. CONVERSION DE SUCRES A DOLARES DEL BALANCE GENERAL

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se realizó la respectiva conversión de sucres a dólares del balance general, cuyo movimiento es el siguiente:

	Resultado por Exposición a la Inflación	Reserva de Capital	
		Reexpresión Monetaria	Reserva por Revalorización del Patrimonio
Saldo al inicio del año	-	-	687.721,68
Movimientos del año:			
Ajustes activos			-111.936,08
Ajuste por conversión NEC 17:			
Otros activos	145.910,11	636.847,91	
Propiedad, planta y equipo	23.904,34	115.759,20	
Cuentas patrimoniales	-148.056,16	-377.306,77	525.326,61
Saldo al final del año en dólares	21.758,29	375.300,34	1.101.112,21

Reserva de capital.-

En este rubro se incluyen las cuentas: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria; cuentas que se originaron en ajustes parciales por inflación, hasta el período de transición (marzo 31 del 2000).