

19.316

CESAR CONTRERAS VERA
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

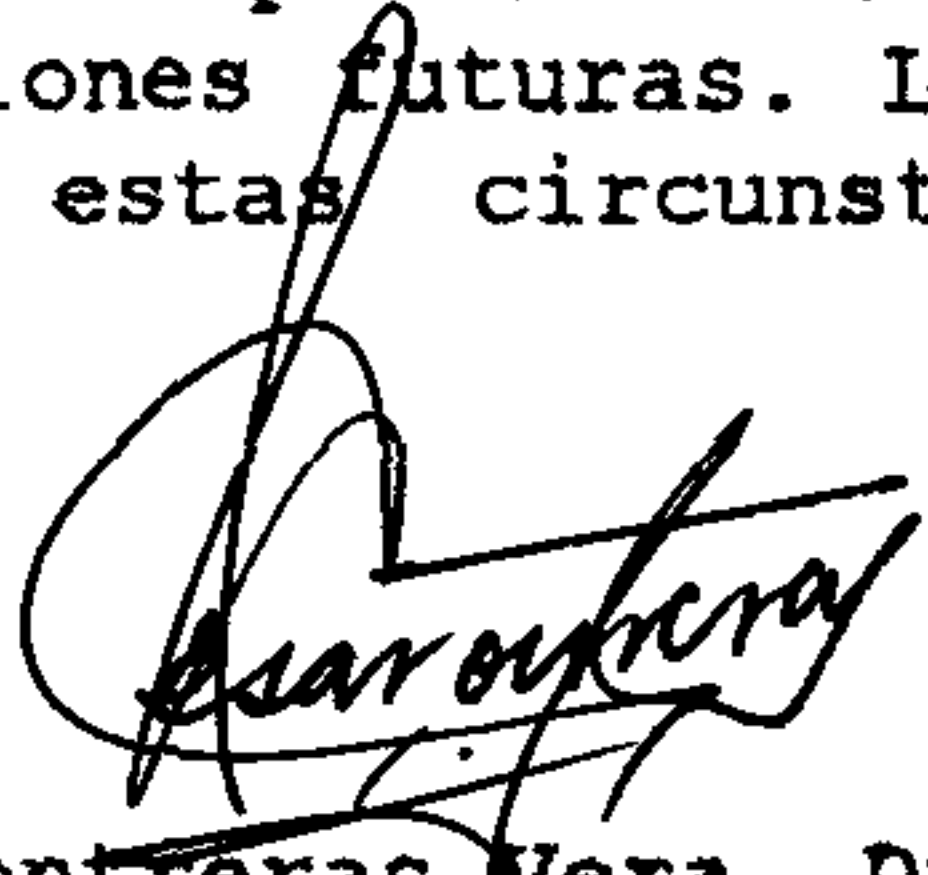
PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2000, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera 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.

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 e inexactas de carácter significativo. 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 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 nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A. al 31 de diciembre de 2000, los resultados de sus operaciones, el patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

El ambiente económico predominante en el País durante el año 2000, al igual que en los años anteriores, estuvo influenciado grandemente por los efectos de un proceso de deterioro progresivo, tales como, altas tasas de inflación y devaluación del Sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, notable restricción del crédito y una fuerte caída de la actividad económica del País. Además, el Congreso Ecuatoriano, aprobó el 13 de marzo del año 2000 la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, habiendo determinado el canje de Sucres en circulación por Dólares de Estados Unidos de América a una cotización única de 25,000 Sucres por cada Dólar. Como se explica en las políticas de contabilidad significativas, las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo de 2000, de Sucres a Dólares, con el propósito de mantener todos los registros contables en Dólares de Estados Unidos de América. A partir de dicha fecha, los precios de los bienes y servicios locales mantuvieron un proceso de ajuste progresivo dado el cambio de sistema monetario, lo cual ha generado un índice general de precios al consumidor de 41% hasta llegar al 31 de diciembre de 2000, que según las autoridades se irá reduciendo en forma gradual al reacomodarse los precios, al mismo tiempo que se prevé una mejora sustancial de la economía global del País conjuntamente con el fortalecimiento del sistema financiero nacional. Por estas razones, no es posible establecer integralmente los efectos, de las condiciones mencionadas, sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.


César Contreras Vera, Dr. CPA
Registro N°: SC-RNAE-206
Licencia Profesional N°: 23.409

10 de abril de 2001

Imbabura 214 y Panamá, 5to. Piso, Oficina N° 2 – e-mail: cesarcontreras@andinanet.net
Celular 09-723875, Telefax 305285, casilla 09-01-11353, Guayaquil - Ecuador
Barón de Carondelet 223 y Av. 10 de Agosto, 3er. Piso, Oficina N° 2, Telefax 447421, Quito - Ecuador

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

Caja y bancos	3,628
Cuentas por cobrar	69,985
Gastos pagados por anticipado	71

Total activo corriente	73,684
------------------------	--------

PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto	360,838
-----------------------------	---------

OTROS ACTIVOS	21
---------------	----

Total activo	434,543
--------------	---------

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:

Cuentas por pagar	8,683
Pasivos acumulados	511

Total pasivo corriente	9,194
------------------------	-------

DEUDA A LARGO PLAZO	150,000
---------------------	---------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800	
Capital adicional	265,432	
Utilidades retenidas-		
Reserva legal	950	
Reserva especial	8,167	
Total patrimonio de los accionistas	9,117	275,349

Total pasivo y patrimonio de los accionistas	434,543
--	---------

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS		42,811
 GASTOS DE OPERACIÓN		
Administrativos	83,624	
Financieros	49,422	133,046
	-----	-----
Pérdida de operación		(90,235)
 OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto		(10,196)
 RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION		53,285

Pérdida neta		(47,146)
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIO- NAL	RESERVA POR REVA- LORIZA- CION DEL PATRI- MONIO	UTILIDADES RETENIDAS		
				Reser- va legal	Reser- va espe- cial	Resul- tados acumu- lados
SALDOS AL 31-12-1999	447	-	147,785	950	8,167	-
Aumento de capital	353	-	-	-	-	-
Aplicación NEC 17	-	-	164,793	-	-	-
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	(47,146)
Absorción pérdida del año	-	-	(47,146)	-	-	47,146
Transferencia de saldos	-	265,432	(265,432)	-	-	-
SALDOS AL 31-12-2000	800	265,432	-	950	8,167	-

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida neta	(47,146)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con los recursos generados por actividades de operación	
Depreciaciones	69,978
Cambios netos en activos y pasivos-	
(Aumento) en cuentas por cobrar	(69,985)
(Aumento) en gastos pagados por anticipado	(68)
(Disminución) en cuentas por pagar	(11,034)
Aumento en pasivos acumulados	96

Total de recursos generados por actividades de operación	(58,159)

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento en propiedades y equipos, neto	(24,211)
Disminución en otros activos	89,272

Total de recursos utilizados en actividades de inversión	65,061

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:

Disminución en deuda a largo plazo	(3,642)
Aumento de capital	353

Total de recursos generados por actividades de financiación	(3,289)

Aumento neto en caja y bancos	3,613
--------------------------------------	--------------

CAJA Y BANCOS:

Saldo al inicio del año	15

Saldo al final del año	3,628
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 23 de octubre de 1980 con el objeto principal de dedicarse a la administración, corretaje y compra-venta de bienes raíces, así como la constitución de propiedades horizontales.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de marzo de 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Las normas de contabilidad utilizadas son aquellas generalmente aceptadas en Ecuador, que difieren de los de aceptación general en el siguiente aspecto:

La corrección monetaria se aplica únicamente a las partidas no monetarias del balance general, las prácticas internacionales requieren que la corrección monetaria sea integral para los estados financieros.

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

- (a) Reconocimiento de los efectos de la inflación y conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización

La Compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 2000 y efectuó la conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17. Esta Norma dispone que los saldos de los estados financieros a la fecha de transición (31 de marzo de 2000), expresados en Sucres y ajustados por: a) ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1° de enero de 2000 y la fecha de transición, 31 de marzo de 2000; y, b) el índice especial de corrección de brecha hasta la fecha de transición (31 de marzo de 2000), se dividirán para 25,000 Sucres, con lo cual se obtendrán los saldos de los estados financieros para iniciar la contabilidad convertida a Dólares de los Estados Unidos de América. El efecto neto de su aplicación fue un crédito en resultados de 53,285. Los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria fueron utilizados para crear la cuenta de capital adicional por 265,432. Los estados de resultados y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa

fecha no han sido reexpresados pero si fueron convertidos a Dólares, por así disponerlo la norma.

Los procedimientos de actualización utilizados, en cuanto a la reexpresión monetaria integral aplicable a los estados financieros hasta la fecha de transición; y, en cuanto a la aplicación del índice especial de corrección de brecha, fueron los siguientes:

- **Porcentaje de ajuste de inflación:** se expresa en un porcentaje que refleja la variación que registra el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre la fecha de transición y el 1° de enero de 2000.
- **Porcentaje de devaluación:** se expresa en un porcentaje que refleja la variación del tipo de cambio ocurrido en un periodo. Este índice surge de las cotizaciones del Dólar de los Estados Unidos de América en el mercado nacional, mercado libre, publicado por el Banco Central del Ecuador.
- **Porcentaje proporcional mensual:** se expresa en un porcentaje que refleja la inflación ocurrida entre el mes siguiente a la fecha de origen (posterior al 1° de enero de 2000) y la fecha de transición.
- **Porcentaje especial de corrección de brecha:** se expresa en un porcentaje que refleja la diferencia que existe entre el índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen en caso de ser posterior, hasta la fecha de transición.

El índice de inflación acumulada es el que surge del Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y el índice de devaluación acumulada, surge de las cotizaciones del Dólar de los Estados Unidos de América en el mercado nacional, mercado libre, publicado por el Banco Central del Ecuador. Con estos índices se determinó, el índice especial de corrección de brecha, que refleja, la variación existente entre la devaluación y la inflación acumulada del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 y la fecha de transición.

- **Propiedades y equipos:** El valor del activo reexpresado y su correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre de 1999, se ajustaron aplicándoles los porcentajes del ajuste de inflación y del índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición. El gasto por depreciación por efecto del ajuste se registrará en los resultados a partir del mes siguiente al mes de transición. La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, más las revalorizaciones efectuadas, usando el método de línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

Edificios
Instalaciones

Tasa Anual de
<u>Depreciación</u>
5%
10%

- **Reexpresión monetaria:** se incrementa o disminuye con los débitos y créditos por la actualización de los activos no monetarios y el patrimonio, producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y no considera el efecto para participación a trabajadores e impuesto a la renta. Esta cuenta no está sujeta a reexpresión.
- **Resultado por exposición a la inflación:** se incrementa o disminuye con los débitos y créditos que reflejó la ganancia o pérdida por la posición monetaria neta resultante de la aplicación de la corrección monetaria integral. También se incluye, el efecto por el período comprendido entre el 1° de enero de 2000 y la fecha de transición, del ajuste de los activos no monetarios producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha.
- **Patrimonio de los accionistas:** el patrimonio de los accionistas al inicio del año se ajustó aplicándoles los porcentajes del ajuste de inflación y del índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición. Los aumentos y disminuciones durante el período de transición, excepto la pérdida neta, se ajustaron en base al porcentaje proporcional mensual por los meses transcurridos entre el mes siguiente del aumento o disminución y la fecha de transición.
- **Reserva por revalorización del patrimonio:** se incrementa o disminuye con los débitos y créditos por la actualización del patrimonio, producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999. Esta reserva no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse.

(b) Participación a trabajadores-

La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley. Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía no ha efectuado dicho cargo, por cuanto presenta resultados adversos.

(c) Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar. Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía no ha efectuado dicho cargo, por cuanto presenta resultados adversos.

(d) Los ingresos y los gastos

Se registran por el método de causación; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2000, las cuentas por cobrar de US\$ 69,985 se formaban básicamente de la venta de inversión en acciones.

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre de 2000, las cuentas de propiedades y equipos estaban constituidas de la siguiente manera:

Costo y Revalorización:	
Terrenos	8,624
Edificios	274,864
Instalaciones	309,778

	593,266
(-) Depreciación	(232,428)

GRAN TOTAL	360,838
	=====

5. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2000, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

Provisiones por pagar	8,310
Acreedores varios	373

	8,683
	=====

6. DEUDA A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre de 2000, la deuda a largo se formaba de la siguiente manera:

INTER ATLANTIC FINANCE INC.		
Vence en Enero 2005	14% interés anual	150,000
		=====

7. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía no ha efectuado dicho cargo, por cuanto presenta resultados adversos.

8. IMPUESTO A LA RENTA:

Durante el año 2000, se restituyó el impuesto a la renta, por lo que las sociedades deben calcularlo aplicando una tasa del 25% sobre la utilidad tributable. Se mantuvo vigente el impuesto del 0.8% a la circulación de capitales hasta el 31 de diciembre de 2000, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior. Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía no ha efectuado dicho cargo, por cuanto presenta resultados adversos.

9. EVENTOS SUBSECUENTES:

El Tribunal Distrital de Guayaquil con fecha 13 de marzo de 2001, emitió un fallo a través del cual resolvió suspender en forma definitiva los efectos tributarios del "resultado por exposición a la inflación" (REI), derivado de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17. El Servicio de Rentas Internas con fecha 19 de marzo de 2001, ha presentado la apelación correspondiente ante el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha del informe de los auditores externos se conozca el resultado de dicha apelación.

Aparte de lo mencionado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre de 2000 y la fecha de preparación de estos estados financieros (10 de abril de 2001), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.