

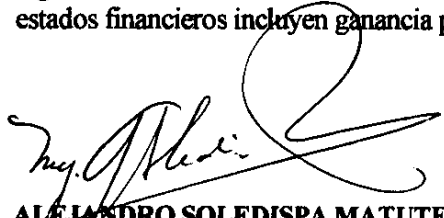
INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta General de Socios de
INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los socios 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 los estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y el flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.
4. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 2000 han estado fuertemente influenciadas desde años anteriores por un proceso de deterioro progresivo, caracterizado entre otros por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero y la fuerte caída de la actividad económica del país. En marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de sucres por dólares de Estados Unidos de América a un valor de S/. 25.000 por US\$ 1,00. Como se indica en las políticas de contabilidad, las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres a US dólares de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y a partir de esa fecha los registros contables se los mantienen en US dólares; como resultado de la misma los estados financieros incluyen ganancia por exposición a la inflación de US\$ 83.994.


CPA. ALEJANDRO SOLEDISPA MATUTE
AUDITOR EXTERNO
RNAE - SC-No. 159

Guayaquil, noviembre 23 del 2001

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	2	4.135
Cuentas por cobrar	3	10.314
Inventarios		612
Impuestos anticipados		<u>104</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		15.165
PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS, NETOS	4	339.736
CARGOS DIFERIDOS		<u>14</u>
TOTAL		<u>354.915</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
<u>PASIVO</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar	5	353.833
Impuestos por pagar	6	534
Obligaciones acumuladas por pagar		<u>3.424</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>357.791</u>
PRESTAMO DE SOCIO A LARGO PLAZO		87
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital social	7	120
Aporte para futuro aumento de capital		1.610
Reserva legal		190
Reserva facultativa		1.714
Reserva de capital	8	99.247
Pérdidas acumuladas		(9.350)
Pérdida del ejercicio		<u>(96.494)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>(2.963)</u>
TOTAL		<u>354.915</u>

S/m.

O L

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA..**ESTADO DE RESULTADOS**
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**NOTAS**

(US dólares)

INGRESOS

Donaciones	6.922
Otros ingresos	<u>507</u>
Total	<u>7.429</u>

GASTOS

Gastos administrativos	93.028
Gastos de guardería	79.501
Gastos financieros	<u>15.388</u>
Total	<u>187.917</u>

PERDIDA OPERACIONAL (HISTÓRICA) (180.488)

RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN 83.994PERDIDA DEL EJERCICIO (96.494)Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	Capital Social	Aportes futuras capitalizaciones	Reservas			Reexpresión monetaria	Pérdidas acumuladas	Total patrimonio
			Legal	Facultativa	por revaloriz. del patrimonio de capital			
					(US dólares)			
Saldos al 31 de diciembre de 1999	120	730	190	1.714	26.643	0	(9.350)	77.859
Corrección monetaria					18.597		3.067	21.664
Ajustes de brecha negativa					(3.805)		(172)	(3.977)
Aportes de socios		880						880
Transferencia					(41.435)	99.247	(57.812)	0
Regularización							(2.895)	(2.895)
Pérdida del ejercicio							(96.494)	(96.494)
Saldos a diciembre 31 del 2000	<u>120</u>	<u>1.610</u>	<u>190</u>	<u>1.714</u>	<u>0</u>	<u>99.247</u>	<u>(105.844)</u>	<u>(2.963)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA - METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(US dólares)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de donaciones y otros	7.429
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(184.493)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(177.064)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de activos fijos	(19.488)
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	(19488)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos concedidos	200.267
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	200.267
Aumento neto en caja y bancos	3.715
Caja y bancos al inicio del año	499
Ajuste de conversión	(79)
Caja y bancos al final del año	4.135

*S/m*Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA - CONCILIACION DE LA PERDIDA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	(US dólares)
PERDIDA DEL EJERCICIO	(180.488)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Resultado por exposición a la inflación	(83.994)
Depreciación	<u>56.813</u>
Total	(207.669)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Aumento en cuentas por cobrar	(6.644)
Disminución en inventarios	114
Aumento en cuentas por pagar	35.925
Aumento en obligaciones acumuladas por pagar, neto	<u>1.210</u>
Total	30.605
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(177.064)</u>

S/m.

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.- (La Compañía) fue constituida en febrero 24 de 1972 en la ciudad de Machala - Ecuador e inscrita en el registro Mercantil en febrero 29 de ese año; la ampliación del plazo de duración de la Compañía fue en febrero 24 de 1992 e inscrita en el Registro Mercantil en febrero 28 de ese año, su actividad principal es la de administrar bienes inmuebles de su propiedad entre ellos el edificio ubicado en la parte central de la ciudad de Machala lugar donde funcionan sus oficinas y la de los funcionarios de la Compañía del Grupo Industrias Borja; las instalaciones de la guardería, la misma que es utilizada para albergar a hijos de los trabajadores del Grupo ubicada en la Hacienda La Victoria en la parroquia de Barbones y la bodega que es utilizada por las Compañías del Grupo y que se encuentra ubicada en el km.4½ vía a Machala.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Hasta el 31 de marzo del 2000, la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres y a partir del 1ro. de abril del mismo año en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC's (1 al 17), y resoluciones emitidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías y disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación los cuales son utilizados en la preparación de los estados financieros.

La principal diferencia entre las disposiciones tributarias – societarias y las normas ecuatorianas e internacionales de contabilidad, consiste en que la corrección monetaria de los estados financieros no es integral, pues solamente se aplicó al balance general hasta marzo 31 del 2000.

Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.- Mediante Resolución No. SB-SC-SRI-01 de abril 13 del 2000, fue aprobada la norma ecuatoriana de contabilidad – NEC – 17 “Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización”, el mismo que consiste en que los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 sean ajustados por: a) ajuste integral de inflación por el índice de 32,81% al 31 de marzo del 2000; b) índice especial de corrección de brechas positivas y negativas al 31 de diciembre de 1999 y 31 de marzo del 2000; c) conversión del balance general y estados de resultados al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1,00, con lo cual se obtendrá los saldos de los estados financieros convertidos a dólares de Estados Unidos de América, los mismos que serán la base para iniciar la contabilidad en US dólares.

Los ajustes integrales de inflación (a) y corrección de brechas negativas (b) fueron registrados en el estado de resultados en la cuenta “resultado por exposición a la inflación - REP” y los ajustes de corrección de brechas positivas (b) en el patrimonio en la cuenta reexpresión monetaria.

Estado de evolución del patrimonio.- Al saldo inicial en sucres, fue sumada la brecha positiva, correspondiente al ajuste al 31 de diciembre de 1999 según NEC 17.

Sm.

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Resultado por exposición a la inflación - REI. - Es la cuenta del estado de resultados en la que se registrará la ganancia o pérdida por posición monetaria neta ocasionada por el efecto de aplicar la corrección monetaria integral a los estados financieros al 31 de marzo del 2000 y la corrección de brechas negativas a esa misma fecha.

Cuentas por cobrar. - Están registradas principalmente a los valores entregados a la compañía relacionada Frutvictoria y préstamos entregados a empleados.

Propiedades, muebles y equipos, netos. - Los bienes inmuebles están contabilizados al costo más ajustes por corrección monetaria, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. El costo de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas (%)</u>
Edificios	5
Muebles y equipos de oficina	10
Vehículos	20
Equipos de computación	20

Cuentas por pagar. - Están registradas principalmente al valor de los préstamos recibidos principalmente por la compañía relacionada Industrias Borja, ICE Crom Holding y el Sr. Hugo Borja Barrezueta.

Reserva de capital. - Registra los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo del 2000.

Reserva legal. - La Ley de Compañía establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación (%)</u>
1996	25,53
1997	30,70
1998	43,40
1999	60,70
2000 (con estados financieros dolarizados)	91,00

SM.

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****2. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2000, están constituidas como sigue:

(US dólares)

Fondo rotativo	3.994
Bancos	<u>141</u>
Total	<u>4.135</u>

Fondo rotativo constituye valores entregados a la Sra. Sara Borja para la adquisición de víveres, medicinas y otros gastos para niños de la guardería, en dicha reposición fueron verificados sus soportes respectivos.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000, están constituidos como sigue:

(US dólares)

<u>Compañía relacionada:</u>	
Frutvictoria	4.703
<u>Socios:</u>	
Sara Borja Pérez	965
Empleados	1.809
Otros (menores a \$ 350)	<u>2.837</u>
Saldo neto al 31 de diciembre del 2000	<u>10.314</u>

La Compañía no efectuó provisión para cuentas incobrables.

4. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

Durante el año 2000, el movimiento del costo reexpresado y depreciación acumulada de los activos fijos fue como sigue:

	Costo reexpresado <u>Enero 1, 2000</u>	Costo Reexpresado <u>marzo 31, 2000</u>
	 (sucres en miles)	
Saldo inicial al 31 de diciembre de 1999	8.652.016	(3.355.151)
Adiciones	0	(229.705)
Corrección monetaria	1.367.807	(530.408)
Ajuste por corrección de brecha, neto	<u>6.294.914</u>	<u>(3.002.666)</u>
SalDOS ajustados al 31 de marzo del 2000	<u>16.314.737</u>	<u>(7.117.930)</u>
	 (US dólares)	
Conversión a US dólares, marzo 31 del 2000	<u>652.589</u>	<u>(284.717)</u>

Sm.

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****4. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO: (continuación)**

Posteriormente entre abril 1ro. y diciembre 31 del 2000 hubo el siguiente movimiento por cuentas:

	Saldos <u>abril 1, 2000</u>	Movimientos <u>Adiciones</u>	Saldos <u>dic. 31, 2000</u>
	(US dólares)		
Terrenos	7.874		7.874
Edificios e instalaciones	445.123		445.123
Vehículos	751	18.273	19.024
Muebles y equipos de oficina	195.661	930	196.591
Otros equipos	<u>3.180</u>	<u>286</u>	<u>3.466</u>
Subtotal	652.589	19.489	672.078
Depreciación acumulada	<u>(284.717)</u>	<u>(47.625)</u>	<u>(332.342)</u>
Total	<u>367.872</u>	<u>(28.136)</u>	<u>339.736</u>

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
<u>Cuentas por pagar - Ejecutivo</u>	
Hugo Borja Barrezueta	42.261
Ice Crow Holding	53.613
<u>Cía. Relacionada</u>	
Industrias Borja S.A.	255.229
Varios (menores a US\$ 620)	<u>2.730</u>
Total	<u>353.833</u>

Cuentas por pagar a Industrias Borja S.A. constituye valores recibidos por concepto de préstamos para cubrir gastos originados por la Inmobiliaria.

6. OBLIGACIONES ACUMULADAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Aportes al IESS	2.220
Participación a trabajadores	232
Beneficios sociales	<u>972</u>
Total	<u>3.424</u>

[Firma]

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****6. OBLIGACIONES ACUMULADAS POR PAGAR: (continuación)**

El movimiento de los beneficios sociales fue como sigue:

(US dólares)

Saldo inicial al 31 de diciembre de 1999	516
Provisiones	4.805
Pagos	(4.267)
Resultados por conversión	(82)
Saldo final al 31 de diciembre del 2000	<u>972</u>

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2000, el capital social de la Compañía es de S/. 3 millones, equivalente a \$ 120 y compuesto por 3.000 participaciones de S/. 1.000 (US\$ 0.04) cada una.

	<u>Número de acciones</u>	<u>Porcentaje (%)</u>	(US dólares)
Carlos Borja Pérez	750	25	30
Galo Borja Pérez	750	25	30
Marta Borja Pérez	750	25	30
Sara Borja Pérez	<u>750</u>	<u>25</u>	<u>30</u>
Total	<u>3.000</u>	<u>100</u>	<u>120.00</u>

A la fecha de nuestro informe, la Intendencia de Machala aprobó aumentar el capital social de la Compañía a US\$ 1.000; adicionalmente continua gestionándose la nominación de las acciones y del libro de participaciones a US dólares., tal como lo establece la Superintendencia de Compañías.

8. RESERVAS DE CAPITAL

De acuerdo a NEC 17, al 31 de diciembre del 2000 representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" y "reserva por revalorización del patrimonio", generados por el ajuste de los activos no monetarios y patrimonio por brecha al 31 de diciembre de 1999 y corrección monetaria hasta marzo 31 del 2000, convertidos hasta marzo 31 del 2000, convertidos a US dólares. A continuación detallamos:

(US dólares)

Reserva por revalorización del patrimonio	41.435
Reexpresión monetaria	<u>57.812</u>
Total	<u>99.247</u>

SM.

INMOBILIARIA MARTA Y SARA CIA, LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****9. DONACIONES**

Corresponde a valores entregados a la Inmobiliaria, con el fin de que sean utilizados para sustentar la alimentación de los niños que se encuentran albergados en la guardería.

10. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2000, las principales transacciones y saldos con partes relacionadas están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Cuentas por cobrar (nota 3):	
Frutvictoria S.A.	4.703
Sara Borja	965
Cuentas por pagar (nota 5)	
Industrias Borja	255.229

11. IMPUESTO A LA RENTA

Desde el inicio de las actividades, las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales (Servicio de Rentas Internas).

12. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.005 de septiembre 6 de 1997, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo y contingente. - No existen al 31 de diciembre del 2000.

Saldos y transacciones con compañías relacionadas. - Reportadas en la nota 3, 5 y 10

Evento posterior. - Entre diciembre 31 del 2000 (fecha de cierre de los estados financieros) y noviembre 23 del 2001 (fecha de culminación de la auditoría, no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - No aplicable por cuanto el año 2000, se constituyó el primer año en que la Compañía fue sometida a auditoría independiente.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

S/m