



Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC - RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

Marzo 13 del 2001

Informe del Auditor Independiente

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA JUTECERO S.A.

1. He auditado el balance general adjunto de la compañía denominada **INMOBILIARIA JUTECERO S.A.** al 31 de Diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría.
2. Mi auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA JUTECERO S.A.** al 31 de Diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.
4. De acuerdo a lo indicado en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, el Gobierno Ecuatoriano a través de Ley emitida en Marzo del 2000, dispuso la aplicación del Esquema de Dolarización, el cual consistió en sustituir los Sucres (Unidad Monetaria de la República del Ecuador) por US Dólares, fijando la tasa de cambio en S/.25,000 por US\$1.00. Bajo esta Ley se establece que toda persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad, convierta sus estados financieros de sucres a dólares por el período comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, y mantenga sus registros contables en US Dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Atentamente,


Edin Mantilla C.
C.P.A. REG. CON. # 1755
SC - RNAE # 027

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
ACTIVOS
(Expresado en dólares)

CORRIENTE:

Caja y Bancos	14,552
Cuentas y Documentos por Cobrar	58,288
Otros Activos Corrientes	619
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>73,459</u>

ACTIVO FIJO – Neto 262,201

INVERSIONES A LARGO PLAZO 100,159

OTROS ACTIVOS 5,108

TOTAL ACTIVOS 440,927

(*) Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
PASIVO Y PATRIMONIO
(Expresado en dólares)

PASIVO CORRIENTE :

Gastos acumulados por pagar	548
Otros Pasivos Corrientes	22.523
Total Pasivo Corriente	<u>23.071</u>

OTROS PASIVOS NO CORRIENTES 62.987

PATRIMONIO :

Capital Social	4.000
Reservas	2.000
Superavit	351.906
Resultados Ejercicios Anteriores	5.439
Resultado del Ejercicio	(8.476)
Total Patrimonio	<u>354.869</u>

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO 440.927

(*) Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares)

Ventas Netas	39,559
Gastos de Operación	
Gastos Administrativos	<u>(27,635)</u>
Utilidad operacional	11,924
Otros Ingresos (Egresos) - Neto	(249)
Utilidad antes de impuesto a la circulación de capitales y resultado por exposición a la inflación	<u>11,675</u>
Impuesto a la Circulación de Capitales	(391)
Resultado por exposición a la inflación	(19,760)
Pérdida Neta	<u><u>(8,476)</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reexpresión Monetaria	Reserva por Rev.Patrimonio	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 1999, ajustados	5,121	2,561	(20,441)	395,096	0	5,264	0	387,601
Efecto por la variación de los tipos de cambio	(1,121)	(561)	4,475	(86,510)		(1,153)		(84,869)
Ajuste a corrección monetaria de años anteriores			4,395					4,395
Efecto del 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000 por aplicación de la NEC 17			1,807	53,084		1,328		56,219
Transferencia			9,764	(361,670)	351,906			0
Pérdida neta.							(8,476)	(8,476)
Saldos al 31 de Diciembre del 2000	4,000	2,000	0	0	351,906	5,439	(8,476)	354,869

(*) Ver nota a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de clientes	47.311
Pagado a proveedores y empleados	(13.521)
Intereses pagados	(2.020)
Intereses ganados	138
Diferencias en cambio, neta	1.589
Impuesto a la circulación de capitales	(391)
Otros	47
Efectivo neto proveniente de Actividades de Operación	<u>33.153</u>

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de activo fijo	(454)
Aumento en inversiones en acciones	(4.945)
Aumento en otros activos	(5.108)
Efectivo neto usado en Actividades de Inversión	<u>(10.507)</u>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Disminución de otros pasivos no corrientes	(16.692)
Efectivo neto usado en Actividades de Financiamiento	<u>(16.692)</u>

Efectos por la variación en los tipos de cambio (2.640)

Aumento neto en caja y bancos	3.314
Efectivo al principio del año	<u>11.238</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u><u>14.552</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.

**CONCILIACION ENTRE LA PERDIDA
DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE
DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares)**

PERDIDA DEL EJERCICIO	(8.476)
AJUSTES POR:	
Depreciaciones	13.692
Resultado por exposición a la inflación.	19.760
Sub-total	<u>33.452</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Disminución en cuentas por cobrar	7.752
Disminución en pagos anticipados	826
Aumento en otros activos corrientes	(573)
Aumento en otros pasivos corrientes	172
Sub-total	<u>8.177</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>33.153</u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresadas en dólares)

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía INMOBILIARIA JUTECERO S.A. fue constituida en la República del Ecuador el 1 de noviembre de 1974 en la ciudad de Guayaquil – República del Ecuador. Sus operaciones consisten principalmente a la compra, venta y/o administración de inmuebles de propiedad unitaria u horizontal.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El Esquema de Dolarización.

El Gobierno Ecuatoriano a través de Ley emitida en Marzo del 2000, dispuso la aplicación del Esquema de Dolarización, el cual consistió en la sustitución de los Sucres (Unidad Monetaria de la República del Ecuador) por US dólares; fijando la tasa de cambio en S/.25,000 por US\$1.00.

Bajo esta Ley se establece que toda persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad, convierta sus estados financieros de sucres a dólares, por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo del 2000, y mantenga sus registros contables en US Dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Los registros contables expresados en sucres fueron convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17.

Con el propósito de preparar los estados de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2000, la compañía convirtió a US\$ el balance general expresado en sucres al 31 de diciembre de 1999, aplicando la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y utilizando el tipo de cambio de mercado libre de S/.19,820 por US\$1.00 para las cuentas monetarias; y S/.19,525.89 por US\$1.00 para la cuentas no monetarias.

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales vigentes emitidas en la República del Ecuador.

a) Activo fijo.

Se encuentran registrados al costo de adquisición más los efectos por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17.

b) Depreciación.

La depreciación es calculada sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%

c) Reserva de Capital.

Incluye los efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 de activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas, por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de diciembre de 1999.

d) Impuesto a la Circulación de Capitales.

Representa el 0.80% de impuesto pagado sobre los depósitos efectuados en las instituciones del sistema financiero nacional el cual fue derogado a partir del 1 de enero del 2001. Este tributo fue registrado con cargo a los resultados del periodo en el que se efectuaron los depósitos.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2000, el saldo de esta cuenta comprendía lo siguiente:

Clientes	4,216
Otras Cuentas por Cobrar	54,072
Total	<u>58,288</u>

4. ACTIVO FIJO

El movimiento del activo fijo en el año que terminó el 31 de diciembre del 2000 es como sigue:

	Saldos Ajustados 31-12-99	Efecto Variación T/C	Adiciones	Ajustes	NEC 17	Saldo al 31-12-2000
Costo						
Terrenos	91,444	(20,023)	0	0	10,514	81,935
Edificios	332,057	(72,709)	0	0	43,427	302,775
Muebles y Enseres	540	(118)	0	0	0	422
Activo fijo en proceso	88	(19)	454	9	13	545
Total Costo	424,129	(92,869)	454	9	53,954	385,677
Depreciación acumulada	(123,778)	27,102	(13,692)	4,386	(17,494)	(123,476)
Total - neto.	300,351	(65,767)	(13,238)	4,395	36,460	262,201

5. INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2000 son como sigue:

Inmoderna	18,268
Ecuainco	17,265
Empreleg	15,816
Azuchipi	12,988
Banco del Pacífico	8,775
Otros	27,047
Total	<u>100,159</u>

6. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Representan préstamos de accionistas que no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento definida.

7. PATRIMONIO DE ACCIONISTAS AJUSTADO

Al 31 de diciembre de 1999, los saldos de patrimonio de accionistas expresados en sucres y ajustados por el índice especial de corrección de brecha, es como sigue:

	31 de Diciembre de 1999			Saldos Ajustados US Dólares
	Saldos Informados Anteriormente	Efectos de la Aplicación de la NEC 17	Saldos Ajustados	
	(Sucres en millones)			
Capital Social	100		100	5,121
Reserva Legal	50		50	2,561
Reexpresión Monetaria.		(399)	(399)	(20,441)
Reserva por Revalorización del Patrimonio	4,940	2,775	7,715	395,096
Resultados Acumulados	117	(14)	103	5,264
Total	5,206	2,362	7,568	387,601

8. EVENTO SUBSECUENTE

El Servicio de Rentas Internas con fecha Diciembre 13 del 2000, emitió la Resolución No.921, y resolvió que el saldo de la cuenta "Resultado por Exposición a la Inflación" sea considerado como un gasto deducible o un ingreso gravable según el caso, para efecto de determinar el impuesto a la renta del año 2000. Esta situación originó que representantes de las Cámaras de Comercio e Industrias, presenten ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal una demanda de Amparo Constitucional contra el Servicio de Rentas Internas, por considerar ilegítima la mencionada resolución.

El 13 de marzo del 2001, el Tribunal Distrital de lo Fiscal declaró la nulidad de la Resolución No.921 y el 15 de marzo del 2001, el Servicio de Rentas Internas impugnó este fallo ante el mismo Tribunal. A la fecha de este informe, la resolución final de este asunto no puede ser determinada.