

Asesoría Contable y Tributaria Pérez & Pérez

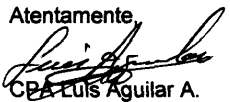
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y accionistas de:

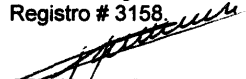
AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA

1. He examinado el balance general adjunto de **AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA**, al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Ejecuté la revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planee y realice la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.
3. Como se indica en la nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.
4. En mi opinión los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA** al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Como se revela en la Nota 7 la Compañía ha obtenido una pérdida mayor al 100% del Capital y Reservas, reflejando un Patrimonio negativo, lo que de acuerdo a la Ley de Compañías la incluye en la causal de liquidación. A la fecha de elaboración de este informe, la Compañía inicio un proceso de aumento de capital para normalizar esta situación, según Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 30 de noviembre del 2000 aprobaron capitalizar S/m. 8.750.000 de las deudas mantenidas con los accionistas.

Atentamente,


CPA Luis Aguilar A.

Registro # 3158


CPA Héctor Pérez López
Representante Legal
Asesoría Contable y Tributaria Pérez y Pérez Cia. Ltda..
SC-RNAE-2 No. 444.

Guayaquil, febrero 28 del 2003

Guayaquil - Ecuador

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo		2.900
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	9.270.140
Gastos anticipados	(Nota 4)	<u>18.320</u>
Total activos corrientes		9.291.360

Propiedades y Equipos	(Nota 5)	<u>2.106.020</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>11.397.380</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

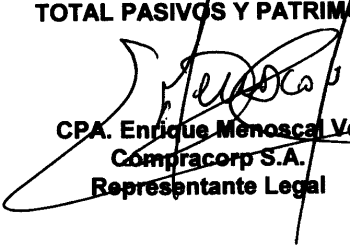
PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar	(Nota 6)	13.247.988
Otros pasivos corrientes	(Nota 7)	<u>38.688</u>
Total de pasivos corrientes		13.286.676

TOTAL DEL PASIVO		13.286.676
-------------------------	--	-------------------

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital social	(Nota 8)	13.000
Reservas		(1.083.414)
Resultados Pérdida del presente ejercicio		<u>(2.985.710)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>(1.889.296)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>11.397.380</u>


CPA. Enrique Menocal Vera
Compracorp S.A.
Representante Legal


Maria del Carmen Guevara
Contadora General

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Miles de sucres)

INGRESOS:

Arrendamientos de uso comercial	347.360
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	347,360

GASTOS:

Gastos Administrativos	336.431
Gastos Financieros	2.997.177
TOTAL GASTOS Y COSTOS OPERACIONALES	3.333.609
PERDIDA OPERACIONAL	(2.986.249)
Otros Ingresos o (Egresos), neto	538
PÉRDIDA	(2.985.710)


CPA. Enrique Menoscal Vera
Compracorp S.A.
Representante Legal


Maria del Carmen Guevara
Contadora General

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Miles de sucres)

	Capital Social (1)	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Reserva Facultativa	Reserva por Rev. del Patrim.	Reexpresión Monetaria	Resultado del Ejercicio	TOTAL
Saldo al 1 de enero de 1999	13.000	10.883	10.883	151.251	158.097	0	0	344.114
Corrección Monetaria					182.380	569.920		752.300
Transferencias				80.162	489.758	-569.920		0
Pérdida año 99							-2.985.710	-2.985.710
Absorción de pérdida					-830.235		830.235	0
TOTAL	13.000	10.883	10.883	231.413	0	0	-2.155.475	-1.889.296

(1) Representado por 1.300 acciones ordinarias de un valor nominal de \$/. 10.000 cada una

CPA. Enrique Menoscal Vera
Compracorp S.A.
Representante Legal

Maria del Carmen Guevara
Contadora General

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Miles de sucres)

Efectivo proveniente en actividades de operación

Pérdida	-2.985.710
---------	------------

**Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto
proveniente de actividades de operación:**

Depreciaciones	65.715
----------------	--------

Cambios en activos y pasivos de operación:

Disminución en cuentas por cobrar a clientes	36.039
--	--------

Disminución en cuentas por cobrar a terceros	6.931.685
--	-----------

Aumento en gastos anticipados	-7.146
-------------------------------	--------

Disminución en crédito tributario por retención fuente	6.626
--	-------

Disminución de cuentas por pagar accionistas	-1.885.002
--	------------

Aumento en otros pasivos corrientes	14.650
-------------------------------------	--------

Disminución en cuentas por pagar varios	-2.176.891
---	------------

Efectivo neto proveniente en actividades de operación	-34
--	------------

Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	-34
--	-----

Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	2.934
--	-------

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2.900
---	--------------

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida en Ecuador en 1962 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios y alquilados tales como: edificios de apartamentos, viviendas, edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo el cual se ha profundizado durante 1999, año en el cual la actividad económica global del país se redujo fuertemente a raíz del congelamiento de los depósitos mantenidos en las instituciones del sistema bancario y financiero nacional, incremento en la tasa de inflación local (62%) y significativa devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense (195%). Estas condiciones han determinado fuertes caídas en la demanda de productos y servicios de varios sectores de la economía, junto con reducciones sustanciales en el nivel de empleo. El 9 de enero del 2000 el Gobierno Nacional anunció que los sucres en circulación deberán ser canjeados por dólares estadounidenses y estableció que la conversión se efectuará a una tasa de S/ 25.000 por cada US\$ 1. No es posible en estos momentos establecer la evolución futura de la economía nacional y sus consecuencias sobre la posición económica y financiera de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas del Ecuador.

Estas normas contemplan el uso de estimaciones y presunciones por parte de la Administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros que intervienen en la determinación de los importes de ciertos activos, pasivo, costos y gastos incluidos en dichos estados. Sin embargo, se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b) Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 2411 de diciembre de 1994, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance al 31 de diciembre, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1999 fue del 53%.

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

2. Resumen de las principales políticas contables significativas (continuación)

Las cuentas reexpresadas son las siguientes:

- * Propiedades y equipos
- * Patrimonio de los socios, excepto reexpresión monetaria.

El resultado neto de la reexpresión fue registrado en la cuenta Reexpresión Monetaria. Esta cuenta, se presenta en el patrimonio de los socios.

c) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición más las reexpresiones por la aplicación del sistemas de corrección monetaria. El costo y las reexpresiones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Inmuebles	5%
-----------	----

d) Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas.

e) Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de las utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta está sujeta a reexpresión monetaria y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

f) Reexpresión Monetaria

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas. El saldo de esta cuenta no está sujeta a reexpresión. De acuerdo con el Decreto Ejecutivo 2411 el saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria puede ser total o parcialmente capitalizado en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas incluyendo las del ejercicio si hubiera. Esta utilización del saldo acreedor no causará impuesto alguno, pero la Compañía no podrá amortizar para efectos tributarios, las pérdidas absorbidas.

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(continuación)

2. Resumen de las principales políticas contables significativas (continuación)

De acuerdo con la ley No. 98-17 de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributario-Financiera, el saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria hasta el 31 de Diciembre de 1999 será transferido a la cuenta de Reserva por Revalorización del Patrimonio luego de compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

Al 31 de Diciembre de 1999, la Compañía absorbió pérdidas del año por S/m. 830.235 millones con esta cuenta y transfirió S/m. 569.920 del saldo acreedor de reexpresión monetaria a la cuenta por Revalorización del Patrimonio.

g) Ingresos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado.

h) Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron registrados al tipo de cambio de mercado libre al 31 de Diciembre de 1999 de S/ 21.052 por US\$ 1.00 .

3. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

(Miles de Suces)

Clientes	11.902
Cuentas por Cobrar Terceros	9.258.238
	<u>9.270.140</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS

Impuestos Anticipados	18.320
	<u>18.320</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al costo de adquisición:

Proyecto en Curso	9.600
Terrenos	13.289
Inmuebles	48.919
	<u>71.808</u>
Menos depreciación acumulada	(11.693)
	<u>60.115</u>

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

Reexpresión:

(Miles de Suces)

Terrenos	532.968
Inmuebles	1.961.968
Proyecto en Curso	19.932
	2.514.868
Menos depreciación acumulada	(468.963)
	2.045.905
Total activos fijos	2.106.020

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1999, son como siguen:

Costo original:

Saldo inicial	71.808
Saldo final	71.808

Depreciación acumulada al costo:

Saldo inicial	9.247
Gasto del año	2.446
Saldo final	11.693

Revalorización de activos fijos:

Saldo inicial	1.618.830
Corrección monetaria del año	896.038
Saldo final	2.514.868

Depreciación acumulada por revalorización:

Saldo inicial	261.956
Corrección monetaria del año	143.738
Gasto del año	63.269
Saldo final	468.963

El efecto neto resultante del ajuste por corrección monetaria se registra en la cuenta Reexpresión Monetaria. El incremento del patrimonio por la reexpresión monetaria de los activos fijos asciende aproximadamente a S/. 752.300.278 en el año 1999.

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

5. CUENTAS POR PAGAR

	(Miles de Suces)
Cuentas por Pagar Accionistas	13.247.988
	<u>13.247.988</u>

6. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Depósitos en Garantía de Clientes	38.688
	<u>38.688</u>

7. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre de 1999 el capital pagado está constituido por 1.300 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/ 10.000. Su único accionista es Proempres Panamá S.A..

8. PERDIDA DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre de 1999 la Compañía tiene pérdidas acumuladas de S/m. 2.155.475 que sobrepasa el Capital Social y las reservas, la Ley de Compañías la ubica en causal de liquidación.

9. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía hasta después de tres años a partir de la fecha de la presentación de la declaración. Consecuentemente, a la fecha de presentación de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta por los años terminados al 31 de Diciembre de 1994, 1995 y 1996 han prescrito.

Se extiende la vigencia del Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC), que estaba prevista solo para 1999. A partir del ejercicio fiscal del año 2000 será del 0.08%.

Se restituye el sistema de retenciones en la fuente sobre los ingresos del trabajo en relación de dependencia, sobre los pagos locales y sobre rendimientos financieros. Los intereses y comisiones que se causen en las operaciones de crédito entre las instituciones financieras.

AGRÍCOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

10. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de Diciembre de 1999, la posición en moneda extranjera es como sigue:

	1999	
	US\$	Miles de Suces
Activos		
Caja y bancos	138	2,900
Cuentas por Cobrar	440.345	9,270,140
	<u>440.483</u>	<u>9,273,040</u>
Pasivos		
Cuentas por Pagar Accionistas	629.298	13,247,988
Otros Pasivos Corrientes	1.838	38,688
	<u>631.136</u>	<u>13,286,676</u>
Posición neta pasiva	<u>190.653</u>	<u>4,013,636</u>

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros

Sin embargo con relación al proceso de dolarización anunciado por el Gobierno Nacional, se aclara que:

- Se debe convertir la contabilidad de suces a dólares estadounidenses mediante mecanismo que será anunciado oportunamente.
- Se implementa un proceso de desagio obligatorio mediante el cual se ajustaran las tasas de interés, activos y pasivos al nuevo modelo monetario.
- El Gobierno Nacional anunció la introducción de algunas leyes para vializar los cambios en el sistema monetario, los cuales deben ser considerados y aprobados por el Congreso Nacional.

Asesoría Contable y Tributaria Pérez & Pérez

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA

He examinado los Estados Financieros de AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1999 y he emitido mi dictamen sobre dichos Estados Financieros con fecha Febrero 28 del 2003.

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarme una opinión sobre dichos Estados Financieros, estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas, de carácter significativo e incluye el examen a base de pruebas de evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas a los Estados Financieros.

Como parte de la obtención de la certeza razonable de si los Estados Financieros contienen exposiciones erróneas de carácter significativos, efectué pruebas de cumplimiento de las obligaciones que tiene la compañía como agente de retención y percepción de impuesto a la renta. El cumplimiento por parte de la empresa de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación son responsabilidad de su administración, tales criterios podrían ser no compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de mis pruebas no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en mi opinión se consideren incumplimientos significativos de las obligaciones de AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta e IVA por el año terminado el 31 de Diciembre de 1999.

Atentamente,



CPA Luis Alfredo A.
Registro # 3158.



CPA Héctor Pérez López
Representante Legal
Asesoría Contable y Tributaria Pérez y Pérez Cia. Ltda..
SC-RNAE-2 No. 444.

Guayaquil, febrero 28 del 2003

Guayaquil - Ecuador