

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

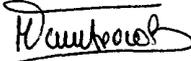
Septiembre 3 del 2001

AL ACCIONISTA DE CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA :

1. Hemos auditado el balance general adjunto, de CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA, al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo 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 estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas 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, 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 hechas 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 CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA, al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
4. Como se indica en las Notas 2 y 3 a los estados financieros, la compañía cambió durante el año su unidad monetaria de sucres a dólares estadounidenses, dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de Transformación Económica del Ecuador. Debido a este cambio los estados financieros de la compañía son expresados en dólares estadounidenses.

5. El balance general al 31 de diciembre del 2000, incluye "Diferencias en cambio diferidas" por US\$ 184,690, originadas en la actualización de las cuentas de activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, para ser amortizadas en un período de hasta cinco años, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías. (Véase Nota 7).
6. Como se indica en la Nota 3 (párrafo a), a los estados financieros, la compañía cambio durante el año el método para reconocer en los resultados del año el efecto por inflación, de conformidad con lo indicado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad. (N.E.C.) No. 16.

Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE- 410


VERONICA APOLO B.
Socio
Licencia Profesional
No.25110

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos	47,214	Porción corriente obligaciones a largo plazo	340,000
Cuentas y Documentos por cobrar:		Cuentas y documentos por pagar:	
Clientes	52,951	Proveedores	2,541
Compañías relacionadas	193,401	Intereses	238,041
Anticipos a terceros	93,308	Compañía Relacionada y Accionista	66,627
Impuestos anticipados	7,640	Anticipo Clientes	39,942
Documentos por cobrar	459	Impuestos	21,212
	-----	Otros	5,485
Menos: Provisión cuentas incobrables	(841)		-----
	-----		-----
	346,918		-----
	-----		-----
Total de Activo Corriente	394,132	Total de Pasivo Corriente	713,848
PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS, Neto	735,887	OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	434,200
INVERSIONES EN SOCIEDADES	45,651	PATRIMONIO, Estado adjunto	212,312
DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA	184,690		
	-----		-----
	1,360,360		-----
	=====		=====
			1,360,360

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

ARRIENDOS FACTURADOS	364,142
INMUEBLES VENDIDOS	39,000

	403,142
GASTO DE ADMINISTRACION Y OPERACION	(159,903)

Utilidad operacional	243,239
OTROS INGRESOS (EGRESOS):	
Diferencia en cambio, neta	(99,904)
Amortización diferencia en cambio diferida	(46,173)
Intereses pagados	(93,512)
Resultado por Exposición a la Inflación - R.E.I. (Véanse Notas 3 y 10)	30,473
Impuesto a la circulación de capitales	(4,543)
Otros ingresos	1,163

Utilidad antes de Impuesto a la Renta	30,743
Impuesto a la Renta	(13,295)

Utilidad del Ejercicio	<u>17,448</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA POR REVALORIZA- CION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	RESERVA DE CAPITAL (Capital Adicional)	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldos al 1° de enero del 2000 (Véase Nota 3)	6,400	124	399	9,898	-	-	(2,141)	14,680
Ajustes por conversión de los estados financieros a dólares según NEC - 17	-	-	-	6,451	174,333	-	(600)	180,184
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	17,448	17,448
Transferencia a la cuenta Reserva de Capital	-	-	-	(16,349)	(174,333)	190,682	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2000	6,400	124	399	-	-	190,682	14,707	212,312

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de efectivo por actividades de operación :

Utilidad neta del año	17,448
<hr/>	
Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación :	
Provisión cuentas incobrables	769
Depreciación de propiedades, muebles y equipo	35,428
Amortización de diferencias en cambio diferidas	46,173
Diferencia en cambio no realizada	35,239
Resultado por Exposición a la Inflación - REI	(30,473)
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Incremento en cuentas por cobrar	(318,548)
Incremento en cuentas por pagar	257,130
<hr/>	
Total de ajustes a la utilidad neta	25,718
<hr/>	
Efectivo neto provisto por actividades de operación	43,166
<hr/>	
Flujo de efectivo en actividades de inversión:	
Aporte realizado a nuevas sociedades	(45,651)
Compra de muebles y equipos	(408,006)
<hr/>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(453,657)
<hr/>	

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)**

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:

Incremento en obligaciones financieras a largo plazo	434,200
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>434,200</u>
Incremento neto del efectivo	23,709
Efectivo al inicio del año	<u>23,505</u>
Efectivo al final del año	<u><u>47,214</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1963; su actividad principal es la construcción, adquisición, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2 - CAMBIO DE UNIDAD MONETARIA

La compañía hasta el 31 de marzo del año 2000, efectuó y registró sus transacciones en sucres, unidad monetaria del Ecuador y presentó sus estados financieros expresados en dicha moneda. En base a las disposiciones de la "Ley 2000-4 para La Transformación Económica del Ecuador" promulgada el 13 de marzo, a partir del 1° de abril, la compañía efectúa y registra sus transacciones en dólares estadounidenses.

La conversión a dólares estadounidenses de los saldos que presentaban los registros contables en sucres hasta 31 de marzo del 2000, luego de ser ajustados de acuerdo a lo que establecen la Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 16 y 17, se efectuó utilizando la tasa de S/. 25.000 por US\$ 1, establecida en la mencionada Ley. (Véase además Nota 3)

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía son llevados en dólares estadounidenses a partir del 1° de abril del año 2000. Los registros contables hasta el 31 de marzo fueron llevados en sucres; para la conversión de los estados financieros de sucres a dólares estadounidenses se aplicó los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. - 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", cuyos criterios se resumen a continuación :

1. Ajuste por inflación

Reexpresión de las partidas no monetarias del balance general (activos y pasivos no monetarios y patrimonio) al 31 de marzo del 2000, con el propósito de reconocer la inflación entre el 1° de enero y el 31 de marzo del 2000 (32,81%). Los estados de resultados no estuvieron sujetos a reexpresión monetaria. El resultado de la aplicación de este procedimiento fue llevado al estado de resultados del período, a la cuenta de "Resultados por Exposición a la Inflación" (R.E.I.).

2. Ajuste por devaluación

Ajuste de las partidas no monetarias (activos y pasivos no monetarios y patrimonio) para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre en relación al dólar estadounidense, por el índice especial de corrección de brecha que surgió de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de marzo del año 2000.

El efecto producto de la aplicación de este procedimiento fue registrado en la cuenta de patrimonio "Reexpresión Monetaria" (el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999) y en la cuenta de resultados - Resultado por Exposición a la Inflación R.E.I., (el efecto por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo del 2000). (Véase la Nota 10).

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

La Compañía, de acuerdo a las disposiciones técnicas y legales vigentes hasta el 31 de diciembre de 1999, de conformidad con el sistema de Corrección Monetaria, reexpresó por inflación sus activos y pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales incluidas en el balance general al fin de cada año, y el producto neto originado en el incremento de dichos activos y pasivos no monetarios y del patrimonio fue registrado en la cuenta de patrimonio denominada "Reexpresión Monetaria".

b. Propiedades, muebles y equipos

Se muestran al valor acumulado hasta 31 de diciembre de 1999, más las adiciones al costo de adquisición y el ajuste por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 efectuada al 31 de marzo del 2000. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio en base al método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Los valores y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro (Véase Nota 6).

c. Provisión para cuentas incobrables

Se establecen con cargo a los resultados del ejercicio a fin de cubrir eventuales pérdidas que se puedan presentar en la recuperación de estas cuentas.

d. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, son registrados en el momento en que éstos son mensualmente facturados.

e. Diferencia en cambio

1. Las diferencias en cambio (US\$ 99,904), originadas en la actualización de las cuentas en moneda extranjera hasta el 31 de marzo del 2000, fueron registradas en los resultados del ejercicio.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

2. Las diferencias de cambio (S/M.5.771.577), originadas en la actualización de las cuentas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, fueron registradas en los resultados del ejercicio, para luego ser transferidas a la cuenta de "Diferencia en Cambio Diferidas", de conformidad con lo estipulado por la Superintendencia de Compañías. (Véase Nota 7).

f. Inversiones en Sociedades

Se presentan al valor de aportación a la compañía emisora de las acciones.

NOTA 4 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS Y ACCIONISTA

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA, es un compañía miembro del Grupo Crespo, compuesto principalmente por Firmas dedicadas a actividades florícolas, inmobiliarias, de servicios y comercialización.

Las transacciones que se realizan (en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros), corresponden básicamente a contratos de arriendo de inmuebles, servicios de personal y profesionales. Los montos globales de las transacciones realizadas durante el año 2000, corresponden a arriendos facturados y servicios contables recibidos por US\$ 312,233 y US\$ 29,456 respectivamente.

Los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar al 31 de diciembre del 2000 son los siguientes:

CUENTAS POR COBRAR :

Compañías Relacionadas:

	<u>US\$</u>
Loveroses S.A.	142,580
Condominios San Carlos	30,354
Dorlia S.A.	17,988
Univercarga S.A.	2,479

Total	193,401 (1)
	=====

NOTA 4 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTA (Continuación)

CUENTAS POR PAGAR :

Compañía Relacionada:

	<u>US\$</u>
Aneg S.A.	2,588
Accionista:	
Rene Crespo Berci	64,039 (2)

Total	<u>66,627</u>

(1) Corresponden a facturas emitidas por arriendo de bienes inmuebles.

(2) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, recibidos del Accionista

Sobre los saldos por cobrar y/o pagar a Compañías Relacionadas y Accionista, no se han estipulado plazos, intereses, ni formas de pago.

NOTA 5 - INVERSIONES EN SOCIEDADES

Las inversiones en sociedades al 31 de diciembre del 2000, corresponden a aportes en efectivo, efectuados para la constitución de la Compañía Equinoccial Air S.A. por US\$ 45,651; esta compañía se terminó de constituir en febrero del 2001.

NOTA 6 - PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades, muebles y equipos durante el año 2000:

	Saldo al 1° de enero US\$	Adiciones US\$	Ventas US\$	Aplicación NEC - 17 US\$	Saldo al 31 de diciembre US\$	Tasa anual de Depreciación %
Edificios	315,924	-	(10,034)	434,909	740,799	5
Equipo de Computación	7,509	345	-	208	8,062	20
Maquinaria y Equipos	2,470	289,104	-	2,297	293,871	10 y 20
Muebles y enseres	46,413	2,207	-	37,792	86,412	10
Equipo de Oficina	2,422	-	-	2,971	5,393	10
	<u>374,738</u>	<u>291,656</u>	<u>(10,034)</u>	<u>478,177</u>	<u>1,134,537</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	(225,252)	(35,428)	10,034	(269,415)	(520,061)	
Terrenos	3,166	448	-	1,895	5,509	
Construcciones en curso	-	115,902	-	-	115,902	
	<u>3,166</u>	<u>116,350</u>	<u>-</u>	<u>1,895</u>	<u>121,411</u>	
Total	<u>152,652</u>	<u>372,578</u>	<u>-</u>	<u>210,657</u>	<u>735,887</u>	

NOTA 7 - DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA

La Superintendencia de Compañías, en octubre de 1999, emitió la Resolución No. 99-1-3-3-0011, en la cual estableció que el saldo deudor originado en la actualización de las cuentas de activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, podía ser transferido a una cuenta de "Activo Diferido", para ser amortizado en un período de hasta cinco años, a partir del siguiente ejercicio económico.

Aquellas compañías que decidieron registrar como "Activo Diferido" las pérdidas en cambio originadas en la actualización de sus cuentas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, no pueden distribuir las utilidades de ejercicios futuros, hasta tanto el cargo diferido este completamente amortizado.

En virtud de lo anterior, la compañía difirió pérdidas en cambio al 31 de diciembre de 1999, por S./M. 5.771.577, valor que deberá ser amortizado hasta el 31 de diciembre del año 2004. Durante el año 2000 se amortizaron con cargo a los resultados del ejercicio US\$ 46,173 por diferencias en cambio diferidas.

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las Obligaciones Financieras al 31 de diciembre de 2000, comprenden créditos a largo plazo obtenidos de las siguientes instituciones financieras:

	<u>TASA DE INTERES</u>	<u>PORCION CORRIENTE</u> US\$	<u>PORCION LARGO PLAZO</u> US\$	<u>TOTAL</u> US\$
<u>Flores Marketing Internacional - FMI (Panamá)</u>				
- Préstamo vencido en marzo del año 2000	25%	110,000	-	110,000
- Préstamo vencido en abril del año 2000	25%	230,000	-	230,000
<u>Omni Petroleum Trading - OMNI (Panamá)</u>				
- Préstamo pagadero en noviembre del año 2002	25%	-	15,000	15,000
- Préstamos pagaderos en diciembre del año 2002	25%	-	419,200	419,200
		<u>340,000</u>	<u>434,200</u>	<u>774,200</u>

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras se muestran a continuación:

AÑO	US\$
2000 (Vencido)	340,000
2002	434,200

	774,200

NOTA 9 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación societaria vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 10 - APLICACION DE LA NORMA ECUATORIANA DE CONTABILIDAD (N.E.C.) No. 17

Tal como se indica en las Notas 2 y 3, los estados financieros en sucres fueron convertidos a dólares estadounidenses, en el mes de marzo del año 2000, en base a los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17.

<u>Descripción</u>	<u>Total</u> <u>US\$</u>	<u>Efecto en Patrimonio</u>			<u>Efecto en</u> <u>Resultados</u>
		<u>Reexpresión</u> <u>Monetaria</u> <u>US\$</u>	<u>Reserva</u> <u>Revalorización</u> <u>del Patrimonio</u> <u>US\$</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u> <u>US\$</u>	<u>R.E.I.</u> <u>US\$</u>
Activo fijo	210,657	175,729	-	-	34,928
Patrimonio	-	(1,396)	6,451	(600)	(4,455)
Efectos neto	<u>210,657</u>	<u>174,333</u>	<u>6,451</u>	<u>(600)</u>	<u>30,473</u>

NOTA 11 - RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17, los saldos de las cuentas de patrimonio "Reserva por Revalorización del Patrimonio" y "Reexpresión Monetaria" deben ser transferidos a la cuenta de patrimonio denominada "Reserva de Capital".

De acuerdo a lo anterior, los saldos de las cuentas Reexpresión Monetaria y de Reserva por Revalorización del Patrimonio por US\$ 174,333 y US\$ 16,349 respectivamente, fueron transferidas a la cuenta "Reserva de Capital".

El saldo de esta cuenta (US\$ 190,682 al 31 de diciembre), solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 12 - CAPITAL SUSCRITO

De acuerdo a las disposiciones legales en vigencia, las compañías deben sustituir los títulos de acciones con valor en sucres, por títulos de acciones con valores en dólares de los Estados Unidos de Nortés América, hasta el 30 de junio del 2001.

Actualmente el capital suscrito se halla representado por 16.000 acciones de valor nominal de S/. 10,000 (diez mil sucres) cada una, (valor de US\$. 0,40 por acción).

NOTA 13 - REFORMAS TRIBUTARIAS

El 18 de agosto del 2000, se publicó la "Ley para la Promoción de la Inversión y de la participación ciudadana", en el que se eliminó el Impuesto a la Circulación de Capitales (I.C.C.) del 0,8%. Mediante Resolución del Servicio de Rentas Internas se estableció que las instituciones financieras continúen efectuando dicha retención hasta el 31 de diciembre del 2000.

NOTA 14 - DEFICIENCIAS EN CAPITAL DE TRABAJO

La compañía ha sufrido deficiencias de capital de trabajo en los últimos años (1999 y 2000), debido a un alto nivel de endeudamiento a corto plazo.

Para cubrir esta deficiencia la administración de la compañía ha desarrollado un plan integral de reestructuración de su endeudamiento, que le permita operar con un capital de trabajo adecuado a sus necesidades, adicionalmente, se halla desarrollando proyectos de construcción de bienes inmuebles, para su posterior arrendamiento y de ésta manera mejorar sus resultados y flujos de efectivo.

NOTA 15 - DIFERENCIA ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS
CONTABLES

Los estados financieros adjuntos, difieren de los registros contables reportados a los organismos de control en lo siguiente:

	<u>Estados Financieros</u> US\$	<u>Registros Contables</u> US\$	<u>Diferencia</u> US\$ <u>Db (Cr)</u>
Impuestos por pagar	21,212	7,917	(13,295)
Utilidad del ejercicio	17,448	30,743	13,295

Las diferencias corresponden al registro de la provisión de impuesto a la renta, la cual fue realizada en los libros contables el 1o. de enero del 2001.