



Martínez & Asociados
Audidores y Consultores

Condominio MEGA
Luque 229 y Chile
Piso 2 Oficina 2
Telefax: 2513527 - 2522154
Casilla 09 - 01 - 15201
Guayaquil - Ecuador
E-mail: dmartinez_auditoria@hotmail.com

OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

He auditado el balance general adjunto de EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., al 31 de Diciembre del 2000, y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Las condiciones que imperaron en el país durante los últimos años se han caracterizado por un proceso de deterioro progresivo, por elevadas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero y la acentuada disminución de la actividad económica del país.



Martínez & Asociados
Audidores y Consultores

Condominio MEGA
Luque 229 y Chile
Piso 2 Oficina 2
Telefax: 2513527 - 2522154
Casilla 09 - 01 - 15201
Guayaquil - Ecuador
E-mail: dmartinez_auditoria@hotmail.com

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 en circulación por dólares de Estados Unidos de América a una tasa de S/.25.000 por US\$1. Las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres a dólares, este mecanismo consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) 17, y a partir de esta fecha los registros contables se mantienen en dólares.

Después al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios han continuado con el proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% durante el mes de Abril y Diciembre del 2000. Debido a estas situaciones no es posible establecer íntegramente los efectos de estas condiciones sobre la evaluación 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.

19 de diciembre del 2001

D.P.A. Daniel Martínez Pilay
SC-RNAE 330
Registro Profesional 23.251

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

Activo corriente:

Caja y bancos (Nota B)	2,055
Cuentas por cobrar (Nota C)	113,667
Inventarios (Nota D)	124,197
Gastos anticipados (Nota E)	831
Total del activo corriente	240,750
Equipos, neto (Nota F)	13,290
Otros activos (Nota G)	236,563
Total de activos	490,603

PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo corriente:

Documentos por pagar (Nota H)	313,343
Cuentas por Pagar (Nota I)	24,993
Pasivos acumulados (Nota J)	92,262
Total del pasivo corriente	430,598

Patrimonio:

Capital social	200
Aportes futura capitalización	6,206
Reserva Legal	7
Capital Adicional (Nota K)	572,641
Resultados acumulados	(519,049)
Total patrimonio	60,005
Total del pasivo y patrimonio	490,603

g

Vea notas a los estados financieros

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

INGRESOS:

Ventas de locales	460,000
Concesiones	11,201
Otros	2,424
Total ingresos	473,625

COSTOS Y GASTOS:

Costo de ventas	445,820
Gastos de administración	76,387
Gastos de ventas	3,430
Gastos financieros	29,010
Otros	376
Total costos y gastos	555,023

RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION 81,723

UTILIDAD DEL EJERCICIO 325

(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES 49

(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA 163

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 113

GA

Vea notas a los estados financieros

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Aportes futura capitalización	Reserva Legal	Revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Capital adicional	Pérdidas Acumuladas	Total
Saldo al 1 de Enero del 2000 (Miles de sucres)	5,000	1,756,383	186	186,663	3,665,617		(3,566,342)	2,047,507
Ajuste por corrección monetaria de años anteriores					39,004		(6,736)	32,268
Ajuste diferencial . camb. accionistas		5,560,531					(5,560,531)	-
Efecto aplicación NEC. 17				2,264,607	8,160,135		(3,845,888)	6,578,854
Saldo al 31 de Marzo en miles de sucres a convertir a Dólares (S/. 25.000 cada US\$1)	5,000	7,316,914	186	2,451,270	11,864,756		(12,979,497)	8,658,629
Saldo al 1 de Abril del 2000 (En dólares)	200	292,676	7	98,051	474,590		(519,180)	346,344
Venta de locales		(286,470)						(286,470)
Pago obligaciones fiscales							18	18
Transferencia a capital adicional				(98,051)	(474,590)	572,641		-
Utilidad neta del ejercicio							113	113
Saldo al 31 de Diciembre del 2000	200	6,206	7	-	-	572,641	(519,049)	60,005

Vea notas a los estados financieros

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

Utilidad neta	325
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación:	
Depreciaciones	1,835
Amortizaciones	47,912
Efecto por conversión	(81,723)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar	(77,098)
Disminución en inventarios	445,820
Aumento en otras cuentas por cobrar	(3,250)
Aumento en cargos diferidos	(92,449)
Aumento en cuentas por pagar proveedores	802
Disminución en otras cuentas por pagar	(249)
Aumento en pasivos acumulados	84
Total de efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>242,009</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Aumento en mobiliario y equipo, neto	(426)
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Disminución en obligaciones bancarias	(419)
Disminución en Préstamos Accionistas	(15,410)
Disminución en aporte futuras capitalizaciones	(286,470)
Total de efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(302,299)</u>
Variación neto en caja y bancos e inversiones temporales	(60,716)
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS E INVERSIONES TEMPORALES	
Saldo de efectivo al inicio del año	62,771
Saldo de efectivo al final del año	<u><u>2,055</u></u>



Vea notas a los estados financieros

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (La compañía) se constituyó en Guayaquil - Ecuador, el 18 de marzo de 1983 e inscribió en el Registro Mercantil el 28 de abril de 1983, su principal actividad corresponde a la industria de la construcción de toda clase de edificios, individuales, multifamiliares, de dominio individual, en condominio por el sistema de propiedad horizontal, a la venta o transferencia de los inmuebles.

Crisis económica en Ecuador: A partir del segundo semestre de 1998, Ecuador atraviesa un período continuo de crisis económica, experimentando profundas dificultades causadas por la reducción de su actividad económica, iliquidez de sus mercados financieros y volatilidad de la tasa de cambio y de las tasas de interés. Durante el período de crisis, el Sucre ha experimentado una devaluación importante frente al Dólar de E.U.A., pasando de 6.800 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 1 de Enero de 1999 a 25.000 por cada Dólar de E.U.A. al 10 de Enero del 2000.

Como resultado de la crisis económica básicamente y por la devaluación importante del Sucre en relación con el Dólar de E.U.A., al 9 de Enero de 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la Dolarización de su economía. Como parte de este proceso, el 10 de Enero de 2000 el Banco Central del Ecuador fijó el tipo de cambio en 25.000 Sucres por cada Dólar de E.U.A.

Aunque no es posible determinar el efecto futuro de la crisis económica en los estados financieros de la Compañía, la situación económica general del país genera incertidumbres que podrían afectar las operaciones futuras. La salida de la crisis económica depende de las medidas que adopte el Gobierno Ecuatoriano tendientes a la recuperación económica, las cuales están fuera del control de la Compañía, por lo que la resolución definitiva de este problema no puede ser determinada en la actualidad. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia de incertidumbre. Los efectos correspondientes a la situación antes mencionada, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

Base de Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS (continuación)

Nuevos principios de contabilidad ecuatorianos: En el Ecuador se adoptaron diecisiete principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y están en vigencia a partir de Enero de 1999. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa y el estado de flujos de efectivo. Considerando la devaluación importante del Sucre frente al Dólar de E.U.A. ocurrida desde Septiembre de 1998, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes ajustar los estados financieros del año anterior, a niveles de poder adquisitivo actual.

Conversión de estados financieros: Con los estados financieros a la fecha de transición expresados en sucres, que incluyen la corrección monetaria integral por inflación a esa fecha e incluye además el ajuste por el índice especial que cubre la brecha, entre la inflación y la devaluación, se procedió con tipo de cambio de S/. 25.000, para obtener los estados financieros en dólares. Para aplicar el esquema de Dolarización la Compañía aplicó la NEC 17, que incluye los siguientes términos:

Fecha de Transición: Determinada en Marzo del 2000.

Período de transición: Desde Diciembre 31 de 1991 hasta Marzo 31 del 2000.

Ganancia o pérdida por posición monetaria neta: Constituye el resultado de ajustar por índice de inflación las partidas no monetarias durante el período de transición, la cual por disposiciones vigentes se registrará en la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, siendo esta cuenta del estado de resultados.

Índice especial de corrección de brecha: Constituye la diferencia 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 el 31 de Marzo del 2000.

✍

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS (continuación)

Porcentaje de ajuste por inflación: El porcentaje de ajuste al 31 de Marzo del 2000 fue del 32.81% y representa la variación porcentual que registró el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de Noviembre de 1999 y el 28 de Febrero del 2000. El porcentaje proporcional mensual es el resultado de dividir el porcentaje de ajuste anual entre tres.

Porcentaje de ajuste de corrección de brecha: El porcentaje de ajuste de corrección de brecha al 31 de Marzo del 2000 fue de 3,59% y representa la variación porcentual del índice general de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de Noviembre de 1999 y la tasa de conversión de S/. 25.000.

Reserva por revalorización del patrimonio: Es la cuenta patrimonial en la que se registra los ajustes por inflación a las cuentas patrimoniales, con excepción de Utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas. Los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora o para capitalizarse.

Inventarios: De locales e islas del Centro Comercial "Paseo del Parque" registrados al costo de construcción más la corrección monetaria.

Activos fijos: Al igual que en años anteriores, la compañía reconoció los efectos de la inflación, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la aplicación del esquema de dolarización. Con los efectos financieros a la fecha de transición (Marzo 31 del 2000) expresados en sucres, que incluye la corrección monetaria integral por inflación y la devaluación, se procedió con el tipo de cambio de S/ 25.000, a convertir los activos fijos a dólares.

El efecto neto de la reexpresión monetaria integral que incluye además el ajuste por el índice especial que cubre la brecha, entre la devaluación y la inflación al 31 de Marzo del 2000 fue en incrementar en \$ 8,774 los activos fijos.

La depreciación ha sido calculada usando el método de la línea recta de acuerdo con los siguientes porcentajes

	<u>Índice de depreciación</u>
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	20%
Maquinarias y equipos	10%

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

B - CAJA Y BANCOS:

Caja	1,842
Bancos locales	213
Total	<u>2,055</u>

C - CUENTAS POR COBRAR:

Clientes	109,326
Otras	1,833
Compañías relacionadas	2,508
Total	<u>113,667</u>

D - INVENTARIOS

5 locales comerciales	109,428
10 islas	14,769
Total	<u>124,197</u>

Están ubicados en el Centro Comercial "Paseo del Parque", en las calles Pedro Carbo 911 entre 10 de Agosto y Sucre, Guayaquil.

E - GASTOS ANTICIPADOS:

Impuestos	202
Seguros	629
Total	<u>831</u>



EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

F – ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 1 de Enero de 2000	Adiciones	Otros Ajustes	Aplicación Nec. 17	Saldo al 31 de Diciembre del 2000
Costo más revalorización:					
Muebles y enseres	4,583		1,530	9,450	15,563
Equipo de computación	1,213	426	503	2,450	4,592
Maquinaria y Equipos	296		44	581	921
	6,092	426	2,077	12,481	21,076
Menos:					
Depreciación acumulada	(1,458)	(802)	(1,819)	(3,707)	(7,786)
Total, neto	4,634	(376)	258	8,774	13,290

G – OTROS ACTIVOS

Depósitos en garantía	362
Diferencial cambiario (1)	236,186
Otros	15
Total	236,563

(1) Corresponde a la diferencia de cambio, que se registra de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No.99-1-3-3-0011, publicada en el Registro Oficial No.310 del 3 de Noviembre de 1999, la cual puede ser amortizada en un plazo de hasta cinco años a partir del siguiente ejercicio económico en que se efectuó el ajuste contable. La compañía no podrá distribuir utilidades a los accionistas, hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario activado.

Al 31 de diciembre del 2000, la compañía registró en ésta cuenta \$92,449, provenientes del ajuste en moneda extranjera al 31 de enero del 2000. De acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que los gastos financieros sean reconocidos en resultados en el período que se originaron. Si la diferencia en cambio se hubiera registrado en resultados los activos hubieran disminuido en \$ 92,449 y la pérdida del ejercicio habría aumentado por igual importe.

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

H – DOCUMENTOS POR PAGAR

Banco del Progreso (1)	300,000
St. George Bank and Trust Co. Ltd. (2)	12,956
Banco Bolivariano	387
Total	<u>313,343</u>

- (1) Préstamo de Reactivación de Sectores Productivos con la Corporación Financiera Nacional a través del Banco del Progreso, actualmente en saneamiento con un plazo de 1080 días, con un período de gracia de 180 días, tasa de interés del 15.80% anual reajutable, cuyo vencimiento es el 24 de marzo del 2001. En garantía, la compañía, ha constituido una hipoteca abierta sobre el inmueble compuesto de edificación de hormigón armado y mampostería, ubicado con frente a la calle Pedro Carbo 911 entre las calles 10 de Agosto y Clemente Ballén, y el solar urbano que lo sustenta signado con el # 2, de la manzana # 9, parroquia Bolívar, de la ciudad de Guayaquil. La superficie de este solar es de 663.45 m². Los señores Jorge Arias Soria e Iván Verduga Vélez se constituyen fiadores solidarios de las obligaciones de EPROCO, Estudios, Proyectos y Construcciones S.A..
- (2) Constituye saldo de un préstamo a un plazo de 2 años, tasa de interés del 17% anual, con vencimiento el 22 de diciembre del 2001.

I – CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	11,603
Anticipos a compras	720
Retenciones e impuestos por pagar	218
Depósitos en garantía	6,358
Accionistas	6,094
Total	<u>24,993</u>

J – PASIVOS ACUMULADOS

Beneficios sociales	1,511
15% participación trabajadores	49
Obligaciones IESS	812
Intereses por pagar (1)	89,890
Total	<u>92,262</u>

- (1) Incluye USD 89,655 de intereses por el Préstamo de Reactivación de Sectores Productivos con la Corporación Financiera Nacional, a través del Banco del Progreso, actualmente en saneamiento.

EPROCO, ESTUDIOS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

K - CAPITAL ADICIONAL

Incluye los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, que según disposiciones legales vigentes, debe revelarse como parte de la cuenta patrimonial capital adicional.

L - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

M - SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de éste informe, los registros contables no han sido revisados por las autoridades tributarias.

N- EVENTOS SUBSECUENTES

Debido a que el Banco del Progreso se encuentra en saneamiento; la compañía ha efectuado abonos al Préstamo de Reactivación de Sectores Productivos directamente a la Corporación Financiera Nacional en febrero del 2001 por un monto de USD \$ 60,832 que incluye capital e intereses. Actualmente la compañía se encuentra perfeccionando la renovación de éste contrato de préstamo directamente con la Corporación Financiera Nacional.

[Handwritten signature]