



Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC - RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

Enero 18, 2002

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

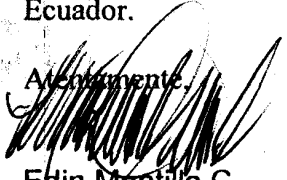
A los señores Accionistas de la Compañía
Inmobiliaria Juedro S.A.

He auditado el balance general adjunto de la Compañía; Inmobiliaria Juedro S.A., al 31 de diciembre de 2000, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de accionistas y cambios en la situación financiera que le son relativos 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.

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 estén libre de errores importante. Una auditoría incluye sobre la base de 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.

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes; la situación financiera de la Compañía; Inmobiliaria Juedro S.A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Atentamente,


Edin Mantilla C.
C.P.A. 1755

INMOBILIARIO JUEDRO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000
(Expresado en Dólares)

CUENTAS DEL ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

DISPONIBLES:

Caja y Bancos

666,26

666,26

EXIGIBLES:

Ctas. y Documentos por Cobrar

2.586,12

104.444,39

Ctas. Afiliadas y Asociadas

101.858,27

DIFERIDOS:

Pagos Anticipados

412,85

2.285,45

Impuestos Diversos

1.872,60

Total Activo Corriente

107.396,10

ACTIVO NO CORRIENTE:

FIJO:

Bienes Depreciables

539.086,55

401.989,87

Bienes no Depreciables

101.240,20

Total Activo Fijo

640.326,75

Menos:

(-) Depreciación Histórica

-14.217,94

(-) Depreciación Revalorización

-224.118,94

Total Depreciaciones

-238.336,88

Total Activo no Corriente

401.989,87

TOTAL CUENTAS DEL ACTIVO

509.385,97

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

CUENTAS DE PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

EXIGIBLES A CORTO PLAZO:

Ctas. y Documentos por Pagar	283,40
Ctas. Afiliadas y Asociadas	1.499,25
Pasivos Acumulados	-260,88
Impuestos Diversos	1.041,85

Total Pasivo Corriente

2.563,62

PASIVO NO CORRIENTE:

EXIGIBLES A LARGO PLAZO:

Ctas. Accionistas o Socios	33.694,24
Ctas. por Pagar a Largo Plazo	827,66

Total Pasivo no Corriente

34.521,90

PATRIMONIO:

Capital Social	5.520,00
Capital Adicional	411.173,37
Reserva Legal	86,67
Reserva Facultativa	35,48
P/G. Acumuladas	17,06
P/G. del Ejercicio	55.467,87

Total Patrimonio

472.300,45

TOTAL CTAS. DE PASIVO Y PATRIMONIO

509.385,97

(*) Ver Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en Dólares)

INGRESOS:	
VENTAS BRUTAS:	-102.744,81
Menos:	
GASTOS GENERALES	43.186,29
Utilidad Bruta	-59.558,52
R. E. I.	
RESERVA POR EXPOSICION	-1.131,49
OTROS INGRESOS (no operacionales)	-268,92
OTROS GASTOS (operacionales)	5.491,76
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-55.467,17

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en Dólares)

	CAPITAL		RESERVAS		SUPERAVIT			RESULTADOS	BALANCE
	social	adicional	legal	facultativa	patrimonial	reexpresión	acumulados		
Saldo al 31 de diciembre de 1999	7.067,54	-	156,40	-	68.532,69	175.618,02	-1.097,17	250.277,48	
Disminución por Brecha	-1.547,54	-	-69,73	-	-	-	-	-1.617,27	
Capital Adicional	-	411.173,37	-	-	-	-	-	411.173,37	
Reserva Patrimonial	-	-	-	-	-68.532,69	-	-	-68.532,69	
Reserva Facultativa	-	-	-	35,48	-	-	-	35,48	
Reexpresión Monetaria	-	-	-	-	-	-175.618,02	-	-175.618,02	
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	1.114,23	1.114,23	
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	55.467,87	55.467,87	
Saldos al 31 de diciembre del 2000	5.520,00	411.173,37	86,67	35,48	0,00	0,00	55.484,93	472.300,45	

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 (Expresado en Dólares)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones:

- Resultados del Ejercicio	55.467,87
- Gastos que no requieren desembolso	
capital de trabajo:	
a) Depreciación, neta	91.907,93
b) Disminución Ctas.patrimoniales por C.M.	-244.150,71
Sub - Total	-96.774,91

Reserva legal	-69,73
Reserva Facultativa	35,48
Ctas. por pagar a largo plazo	827,66
Cta.accionistas o socios	33.694,24
Capital social	-1.547,54
Capital adicional	411.173,37
Resultados Acumulados	1.114,23
Total	348.452,80

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Bienes no depreciables	265.612,43
Bienes depreciables	-496.112,49
Cargos diferidos	5.138,40
Total	-225.361,66

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

AUMENTOS (DISMINUCIONES):

Caja y bancos	-436,40
Ctas. y documentos por cobrar	-30.799,05
Ctas. afiliadas o asociadas	100.359,02
Pagos anticipados	412,85
Impuestos diversos	670,19
Ctas. y documentos por pagar	51.819,81
Pasivos acumulados	1.064,72

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

123.091,14

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL EJERCICIO

Operaciones:

- Resultados del Ejercicio

- Gastos que no requieren desembolso

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000
(Expresado en Dólares)

1. OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:

Constitución:

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el veinticuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y tres se Constituyó la compañía ecuatoriana Inmobiliaria Juedro S.A. con el patrocinio del abogado Piero Aycart Vincenzini, Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil. La compañía es podrá establecer agencias y sucursales en cualquier lugar dentro del territorio nacional o en el extranjero, conforme a las leyes y por resolución de la Junta General de Accionistas.

El objeto de la compañía es dedicarse a la adquisición, enajenación, tenencia, explotación y arrendamiento de bienes inmuebles, urbanos y rústico, así como a la promoción de edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal.

El plazo de duración del presente contrato de compañía es de cincuenta años, contados a partir de la fecha e inscripción de la escritura pública de Constitución de la compañía, en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

El capital social de la compañía es de Quinientos mil 00/1100 sucres dividido en cincuenta acciones.

Mediante escritura pública que autorizó el Notario Vigésimo del cantón Guayaquil, abogado Antonio Haz Quevedo, el diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho se aumentó el capital social de compañía en la suma de dos millones quinientos mil sucres.

Con el patrocinio del abogado Marcos Díaz Casquete, el veintidós de julio de mil novecientos noventa y cuatro se aumentó el capital social de la compañía en ciento treinta y ocho millones y se procede a la conversión de Sucres a Dólares de los Estados Unidos de América a cinco mil quinientos veinte dólares

Testimonio

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día veinte de julio del año dos mil ante el abogado Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo de este Cantón se efectuó la conversión de Suces a Dólares de los Estados Unidos de América.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

BASES DE PRESENTACION:

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) establecidos por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con el aval de la Superintendencia de Compañía y Servicio de Rentas Internas del Ecuador, coincidiendo dichas normas en los aspectos importantes con principios de contabilidad de general aceptación.

El Gobierno Ecuatoriano a través de Ley emitida en marzo del 2000, dispuso la aplicación del Esquema de Dolarización, el cual consistía en la sustitución de los Suces (Unidad Monetaria de la República del Ecuador) por US dólares; fijando la tasa de cambio de S/25.000 por USD 1.00.

Bajo esta Ley, se establece que toda persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad convierta sus estados financieros de suces 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 suces fueron convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. Con el propósito de preparar los estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2000, la compañía convirtió a US dólares el balance general expresado en suces 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/19.525.89 por US\$1.00 para las cuentas monetarias.

AJUSTES Y CONVERSIÓN A DÓLARES ESTADOUNIDENSES:

Las cuentas de la compañía, que fueron llevados en suces hasta el 31 de marzo del 2.000 han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante la aplicación y normativas establecidas en la NEC No. 17 "Conversión de los Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Esta norma establece los siguientes procedimientos de ajustes y conversión:

Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio al 31 de marzo del 2000.

Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser positivo, y el 31 de marzo del 2000.

Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.

Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y del resultado del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1.00 establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en los párrafos anteriores son contabilizadas a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando estos correspondan a la corrección del efecto de la brecha entre la inflación y devaluación acumulada, al 31 de diciembre de 1999, y la cuenta de resultado por exposición a la inflación del estado de resultado, cuando se trate de ajustes por inflación y reexpresión por la corrección de brecha entre la inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Con el propósito de la conversión a dólares, los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2000, originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior con relación a la depreciación y amortización de estos activos, se basan en el valor histórico o reexpresado de dichos bienes que tenía al 31 de diciembre de 1999, de acuerdo a las normas contables que rigieron a dicha brecha.

Debido a que, según lo establecido en la NEC. No. 17, la contabilidad en dólares se inició con base a la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas de activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2000, por este motivo, para fines de información de los estados de cambio en el patrimonio y del cambio de la situación financiera, la compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales en dichos estados calculados a la tasa de cambio de S/19,525.89 por US\$1.00

A continuación resumo las principales políticas contables y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación, conforme a principios contables establecidos debidamente aceptados.

a) PROPIEDADES Y EQUIPOS:

El activo fijo se encuentra registrado al costo de adquisición más los efectos de la aplicación de corrección monetaria, el valor neto del activo fijo revalorizado no excede, en su conjunto, el valor recuperable; según lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno.

Hasta 1990, la revalorización del activo fijo se efectuaba en base a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Cías. utilizando el método de variación del tipo de cambio de importación o el método del costo de reposición. A partir de 1991 se aplica el sistema de corrección monetaria hasta marzo del 2000 en que se deroga la Ley pertinente.

b) DEPRECIACION:

La depreciación es calculada sobre los valores originales más las revalorizaciones efectuadas sobre la base del método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

3.- CAJA Y BANCOS:

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. de caja y bancos se forma de la siguiente manera:

BANCOS	
Guayaquil	666,26
B/G	<u>666,26</u>

4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Cuenta y Documentos por Cobrar se forma de la siguiente manera:

CUENTAS INQUILINOS	1.973,96
Suárez Morán Mario	375,33
Troya Alvarado Ana	85,54
Quispe Delgado Estuardo	371,13
Avila Pizarro Luz	406,49
Torres Chucho Marcos	371,30
Gonzales Maria Judith	127,30
Terva	160,00
Mercalider	24,55
Centanaro Rodriguez Romano	52,00
Intimar	0,32
CUENTA EX INQUILINOS	612,16
Orbe Calderón Ricardo	227,76
Valenzuela de Baraket Cinthia	240,88
Cortez Rivera Ulbio	85,92
Bastidas Silva Bélgica	57,60
B/G	<u>2.586,12</u>

5.- CIAS AFILIADAS Y ASOCIADOS

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Cías Afiliadas y Asociados se forma de la siguiente manera:

Nirsa Conservas	94.432,61
Consolidación	1.750,17
Pesqueros Unidos	390,03
Copromar	4.233,60
Inmobiliaria Lufertres S.A.	1.051,86
B/G	<u>101.858,27</u>

6.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Pagos Anticipados se forma de la siguiente manera:

DIVERSOS		216,77
Echeverría Fernando	21,05	
E.E.E	112,68	
Quijije Anchundia Francisco	80,00	
Sika	<u>3,04</u>	
PROVEEDORES		196,08
Roberto Gaitan Parra	171,08	
Meceba S.A.	<u>25,00</u>	
B/G		<u>412,85</u>

7. IMPUESTOS DIVERSOS

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Impuestos Diversos se forma de la siguiente manera:

Impto al Valor Agregado	671,57
12% IVA	50,31
Compensación crd. Tributario	<u>621,26</u>
Retención en la Fuente	105,94
Jefatura de Renta	1095,09
B/G	<u>1.872,60</u>
Retención en la Fuente	1.027,90
Diversos	8,11
Impuesto a la Renta	5,84
B/G	<u>1.041,85</u>

8.- ACTIVO FIJO Y DEPRECIACIONES

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Activo Fijo y Depreciaciones se forma de la siguiente manera:

	Costo Original	Reexp.	Depreciación Original	Reexp.	Valor en libros
Bienes no depreciables					
Terrenos	12.578,06	88.662,14	-8.343,18	-89.254,76	3.642,26
Bienes Depreciables					
Muebles y Enseres	8.004,24	65.916,03	-4.138,71	-37.481,78	32.299,78
Vehículos	363,64	798,22	-363,64	-798,22	0,00
Instalaciones	119,73	1.064,40	-72,80	-646,43	464,90
Edificio	25.993,10	436.827,19	-1.299,61	-95.937,75	365.582,93
	<u>34.480,71</u>	<u>504.605,84</u>	<u>-5.874,76</u>	<u>-134.864,18</u>	<u>398.347,61</u>
B/G	<u>47.058,77</u>	<u>593.267,98</u>	<u>-14.217,94</u>	<u>-224.118,94</u>	<u>401.989,87</u>

9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Cuenta y Documentos por Pagar se forma de la manera:

Documentos	622,18
La Unión Cía Nac. De Seguros	
Proveedores	174,29
Otros	-513,00
B/G	<u>283,47</u>

10.- CIAS AFILIADAS Y ASOCIADOS

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Cías Afiliadas y Asociados se forma de la siguiente manera:

Cía Agrícola Ganadera	26,97
Idasa	1.472,28
B/G	<u>1.499,25</u>

11.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Pasivos Acumulados se forma de la siguiente manera:

Beneficios Sociales	
IESS - Aportes	2,45
15% Utilidades a/f emplds	105,67
Otros	-369,00
B/G	<u>-260,88</u>

12.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Cuentas por Pagar a L/P se forma de la siguiente manera:

Inquilinos

Coop. De Huertos Familiares	22,40
Suárez Morán Mario	21,60
Troya Alvarado Ana	24,00
Gortaire Delgado Estuardo	20,00
Avila Pizarro Luz	24,00
Torres López Marco	200,00
Gonzáles Maria	44,00
Varas Juan	47,98
López Perero Marlon	28,00
Terva S.A.	80,00
Orbe Calderón Jorge	80,96
Valenzuela de barket Cinthia	82,32
Carranza Hernandez	22,40
Cortez Rivera Ulbio	24,00
Alarcón Marx	24,00
Bastidas Silva Bélgica	24,00
Intimar	18,00
Centanaro Rodríguez José	40,00

B/G

827,66

13.- CUENTA ACCIONISTAS O SOCIOS

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Accionistas o Socios se forma de la siguiente manera:

Accionistas:

Aguirre Roman	8.974,24
Aguirre Roman Roberto	7.959,76
Aguirre Roman Eduardo	7.959,76
Aguirre Roman Julio	7.959,76
Aguirre Martinez Augusto	496,99
Gaitan Parra Blas	343,73

B/G

33.694,24