



Consultores y Asesores Financieros

FARFAN - MEJIA - " FARMESIL C. Ltda. "

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas y directorio de:

INMOBILIARIA FIVALCA S. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA FIVALCA S. A. (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Un auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoria incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de estimaciones importantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Tal como se menciona en la nota 6, no hemos podido efectuar un arqueo de las acciones en donde la compañía mantiene sus inversiones, así como tampoco nos hemos podido satisfacer del porcentaje de participación en el patrimonio de cada una de ellas.
4. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA FIVALCA S. A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

42.911



Consultores y Asesores Financieros

FARFAN - MEJIA - " FARMESIL C. Ltda. "

Guayaquil - Ecuador

5. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 2000 han estado fuertemente influenciadas por un proceso de deterioro progresivo caracterizados básicamente por las altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis del sistema financiero, acceso restringido a líneas de crédito y la fuerte caída de la actividad económica y productiva del país. 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 los Estados Unidos de América a una tasa de S/. 25.000 por cada US\$ 1. Como se explica en la nota 1, las autoridades establecieron un proceso de conversión de sucres a dólares de los estados financieros al 31 de marzo del 2000, y a partir de esta fecha los registros contables se los mantienen en dólares. Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios continuaron un proceso de sinceramiento, lo cual ha determinado un incremento del índice general de precios al consumidor del 41% durante el período comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios, y por lo tanto el índice de inflación, se reducirá gradualmente en los próximos meses al reacomodarse los precios relativos, y se prevé una recuperación de la actividad económica del país. Debido a estas situaciones no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere, sobre la posición financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias antes mencionadas.
6. Según se menciona en la nota 8 – Eventos Subsecuentes párrafo 1, el Tribunal Distrital de lo Fiscal No. 2 dejó en suspenso los efectos tributarios del saldo de la cuenta resultado por exposición a la inflación registrado en los resultados del año. Por su parte, el Servicio de Rentas Internas (SRI) ha presentado la apelación correspondiente ante el Tribunal Constitucional con el fin de invalidar dicha suspensión. A la fecha, el resultado final de esta situación es incierta y la Compañía no ha registrado provisión alguna por este concepto en los estados financieros adjuntos.
7. Como se menciona en la nota 5 a los estados financieros, la Compañía cambió el método para reconocer en los resultados del año el efecto por inflación, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 16.

Farmesil C. Ltda.

SC – RNAE 101
Abril del 2001


Ing. Galo Farfán Pacheco
Licencia Profesional 7871

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

ACTIVO

OTROS ACTIVOS - Inversiones Permanentes	<u>1,002,381</u>
Total activo	<u><u>1,002,381</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

Sobregiros bancarios	
Cuentas por pagar	19,530
Pasivos acumulados	<u>85</u>
Total pasivo corriente	<u><u>19,615</u></u>

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social (2,228.000 acciones de US\$ 0.04 c/una)	89,120
Aportes para futura capitalización	107,495
Reserva de capital adicional	786,807
Resultados acumulados	-911
Utilidad del ejercicio	<u>255</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u><u>982,766</u></u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	<u><u><u>1,002,381</u></u></u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este balance general.

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

Expresado en Dólares de E.U.A.

INGRESOS	350
GASTOS DE OPERACIÓN:	
Gastos Financieros	<u>-10</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta:	340
IMPUESTO A LA RENTA	<u>-85</u>
Utilidad neta del ejercicio:	<u><u>255</u></u>

*Las notas a los estados financieros adjuntas
son parte integrante de este estado.*

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aportes futura capitalizacion	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de capital adicional	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio
Saldo al inicio del año	89,120	107,495	379,104	-	-	-911	-6
Transferencia						-6	6
Absorción de pérdidas			-6			6	
Aplicación NEC 17				341,472			
Transferencia de Rei				66,237			
Transferencia			-379,098	-407,709	786,807		
Utilidad del ejercicio							255
Saldo al final del año	<u>89,120</u>	<u>107,495</u>	<u>-0</u>	<u>-0</u>	<u>786,807</u>	<u>-911</u>	<u>255</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

Expresado en Dólares de E.U.A.

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo pagado por intereses y gastos	-10
Efectivo neto utilizado en actividades de operación:	<u>-10</u>
Disminucion neta de efectivo	-10
Efectivo al inicio del período	10
Efectivo al final del período	<u><u>-</u></u>

*Las notas a los estados financieros adjuntas
son parte integrante de este estado.*

INMOBILIARA FIVALCA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía se constituyó en Guayaquil en el año de 1985 y tiene por objeto dedicarse a la administración y manejo de valores fiduciarios, créditos, acciones y participaciones; al efecto podrá adquirir bienes y derechos en general y contraer todo tipo de obligaciones. La compañía no podrá dedicarse a la intermediación financiera ni a la negociación y compra venta de cartera.

2.- CRISIS ECONOMICA EN ECUADOR

El Congreso Nacional expidió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No.34 del 13 de marzo del 2000. Con la emisión de esta Ley, el Gobierno del Ecuador resuelve adoptar un nuevo modelo económico denominado "dolarización", que consiste en retirar los sucres en circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de América, a una tasa de S/. 25.000 por cada US\$ 1. Entre las principales reformas incluidas en la mencionada Ley se encuentra la conversión de sucres a dólares, de los saldos de los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17; además el de mantener desde el 1 de abril del 2000 los registros contables en dólares, para las personas jurídicas y para las personas naturales obligadas a llevar contabilidad.

Debido a que no es posible determinar el efecto de la inestabilidad económica, se desconoce hasta que grado podría afectar las operaciones futuras de la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la situación antes mencionada. Los efectos correspondientes a dicha situación, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

3.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

BASES DE PRESENTACION.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con políticas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, 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 los mismos. Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

Durante el año 2000 se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 16 y 17 relacionadas con la Corrección Monetaria Integral de la Estados Financieros y la

Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización respectivamente.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por el requerimiento de presentar información comparativa. Debido al cambio en la moneda de reporte ocurrido en el 2000, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes convertir los estados financieros del año anterior a Dólares de E.U.A., bajo los lineamientos de la NEC 17. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador en vigencia, no existe obligación de realizar la conversión antes mencionada.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Cambio en la moneda de reporte-

Como parte del proceso de Dolarización, los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 y a partir de esa fecha, toda la información financiera se procesa y se reporta en Dólares de E.U.A.

(b) Inversiones permanentes-

Las inversiones permanentes están registradas al costo actualizado después de la aplicación del esquema de dolarización.

(c) Registros contables y unidad monetaria-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador en el año 2000.

4.- CONVERSIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE SUCRES A DÓLARES DE E.U.A.

Durante el año, el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía, adoptando el Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador, en reemplazo del Sucre Ecuatoriano. Como consecuencia del cambio en el sistema monetario, se emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 mediante la cual, al 31 de marzo del 2000, la Compañía convirtió sus estados financieros de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A. Los procedimientos para convertir dichos estados financieros consisten principalmente en: (a) ajustar los estados financieros en Sucres Ecuatorianos por inflación, (b) ajustar los estados financieros en Sucres Ecuatorianos por el índice especial de corrección de brecha (diferencia entre inflación y devaluación); y, (c) convertir los estados financieros ajustados a la tasa de cambio de S/. 25.000 por cada Dólar de E.U.A. A continuación se presenta un resumen de los procedimientos efectuados:

(a) Ajuste por inflación-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, (principalmente inversiones permanentes, capital social, aportes para futuras capitalizaciones y reserva de capital) fueron ajustadas por el índice de inflación por el período comprendido del 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, el cual ascendió aproximadamente al 32%.

El efecto de la aplicación de este ajuste se registró inicialmente en la cuenta resultado por exposición a la inflación, pero finalmente reclasificado a la cuenta patrimonial reexpresión monetaria.

(b) Ajuste por índice especial de corrección de brecha-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, fueron ajustadas por el índice especial de corrección de brecha, con el fin de reconocer la diferencia entre la devaluación y la inflación, para convertir dichas partidas a un monto similar al costo en Dólares de E.U.A. históricos a la fecha de adquisición. Dicho índice surge de la variación entre las tasas de inflación acumulada y devaluación acumulada por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o la fecha de origen de la transacción en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice especial acumulado de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999 no excede al 27% y fluctúa hasta un 111%, dependiendo la fecha de origen. El índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fue aproximadamente el (3.6%).

El efecto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha, se registró en las siguientes cuentas:

- Patrimonio de los accionistas, crédito a reserva de capital por 8,536,793 correspondiente al efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y
- Reexpresión monetaria, utilidad como resultado por exposición a la inflación de 1,655,922 (incluye ajuste por inflación), correspondiente al período del 1 de enero al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con la NEC 17, los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo del 2000, no fueron ajustados por el índice de inflación, ni por el índice especial de corrección de brecha.

(c) Conversión de estados financieros-

Una vez ajustados los estados financieros al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con los pasos mencionados en (a) y (b), dichos valores fueron divididos para la tasa de cambio de S/. 25.000 para obtener los saldos convertidos a Dólares de E.U.A. a esa fecha, saldos que fueron la base para iniciar la contabilidad en dicha moneda.

(d) Saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas-

Los saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas, fueron reexpresados y convertidos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NEC 17, según se muestra a continuación:

<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital adicional (*)</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>
-----------------------	---	---

Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reportado en miles de sucres	2.228.000	9.477.596	2.687.378
Más- Ajuste de brecha por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17		<u>8.536.793</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reexpresado en miles de sucres	<u>2.228.000</u>	<u>18.014.389</u>	<u>2.687.378</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999, convertido a Dólares de E.U.A.	<u>89.120</u>	<u>379.104</u>	<u>107.495</u>

(*) La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. La reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse.

5.- CAMBIOS DEL SISTEMA DE REGISTRO PARA RECONOCER EL EFECTO POR INFLACIÓN

Durante el año entró en vigencia la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 16, que trata sobre el sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros. La Compañía adoptó dicha norma, mediante la cual el efecto de reexpresión monetaria se registró en el patrimonio.

6.- OTROS ACTIVOS – INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2000, los otros activos consistían en:

Plásticos del Litoral S.A.	US\$	733.976
Envases del Litoral S.A.		172.709
Presim S.A.		647
Inmobiliaria 10 de Agosto S.A.		530
Inversiones Germania S.A.		84
Dep Comer del Litoral Decolit		83
Ecuatintas Ecuat de Tintas S.A.		111
Inverterra S.A.		38
Servademsa S.A.		198
Dinalit S.A.		181
Inversiones Jusim S.A.		157
Industrias Jaxa Simon S.A.		1.977
Predial San Lorenzo Cia. Ltda.		589
Playland S.A.		255

Magicpark S.A.	32
Playworld S.A.	32
Ho - Ho S.A.	211
Dinaplast S.A.	6.825
Bingolandia S.A.	37
Plasticos Tropicales Plastro	83.635
Aero Trans Andina Aerotransa	37
Conсор Farmaceutico Confarma	37
TOTAL	US\$ 1.002.381

No hemos podido realizar un arqueo de las acciones y por lo tanto no nos hemos podido satisfacer del porcentaje de participación en cada una de ellas.

7.- IMPUESTO A LA RENTA

CONTINGENCIA

La compañía, desde su creación, no ha sido fiscalizada por los organismos de control respectivos.

8.- EVENTOS SUBSECUENTES

1. El 13 de marzo del 2001, el Tribunal Distrital de lo Fiscal No. 2 resolvió suspender los efectos tributarios del ajuste por inflación y del ajuste especial de corrección de brecha correspondiente al 2000 y registrado como resultado por exposición a la inflación en los resultados del año. Por su parte el Servicio de Rentas Internas (SRI) ha presentado la apelación correspondiente ante el Tribunal Constitucional, con el fin de invalidar dicha suspensión. A la fecha el resultado final de esta situación es incierto, la Compañía no ha registrado provisión alguna por este concepto.
2. En mayo del 2001 se aprueba una nueva reforma tributaria que permite sentar las bases de financiamiento del presupuesto general del estado para el año 2001. Las principales reformas introducidas son:
 - Se incrementa del 12% al 14% el Impuesto al Valor Agregado
 - Se establece un impuesto anual sobre la propiedad de los vehículos motorizados, cuya base imponible será el avalúo que conste en la base de datos del Servicio de Rentas Internas (SRI).
 - Se introducen varias reformas a Ley de Régimen Tributario Interno, cuyas normas relativas al Impuesto a la Renta se aplicarán a los ingresos obtenidos a partir del 1 de enero del 2001.