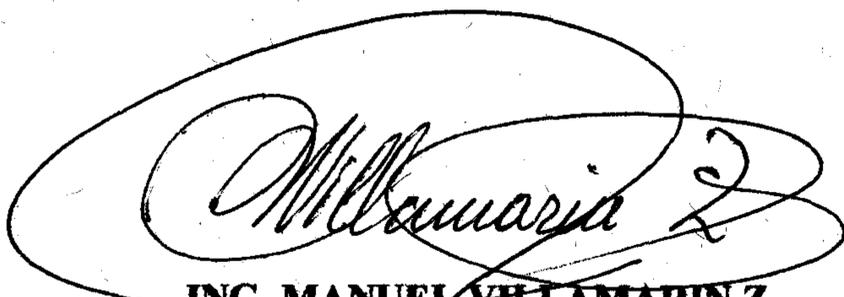


INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA SALIPACI S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de Diciembre de 2000 y los estados conexos de Resultados, flujos de efectivo y Evolución del Patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.
2. Excepto lo indicado en el párrafo tres, Nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

3. Al 31 de Diciembre del 2000, Se procedió al ajuste por Resultado Exposición de Inflación por US \$ 61.918.38; conforme a lo dispuesto en Registro Oficial # 229 de Diciembre 22 del 2000 en la cual la Superintendencia de Compañías resuelve que este rubro debe ser registrado en el estado de Resultado, el mismo que la empresa no lo considero en su oportunidad en el estado de Resultado del periodo correspondiente .
4. En mi opinión, El balance general mencionado el Primer Párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de diciembre de 2000 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador. Para efectos de esta auditoria la contratación de nuestros servicios se dio lugar el 01 de Abril del 2003.



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SRNAE - 2 No. 298

08 de Diciembre del 2003

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA-BANCO		75.32
CUENTAS POR COBRAR	A	94.588.20
FIDEICOMISO	B	234.250.01
BIENES DISPONIBLES	C	<u>383.239.75</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		712.153.28

ACTIVOS NO CORRIENTE

ACTIVO FIJO		107.61
IMPUESTO ANTICIPADO	D	5.514.20
OTROS		10.29
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>5.632.10</u>

TOTAL GENERAL DEL ACTIVO **US \$ 717.785.38**

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

SOBREGIRO BANCARIO		2.018.50
OBLIGACIONES BANCARIAS	E	31.171.97
COMPAÑÍA RELACIONADA	F	32.910.33
CUENTAS POR PAGAR	G	<u>10.082.56</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		76.183.36

PASIVO LARGO PLAZO

OBLIGACIÓN BANCARIA	E	7.981.18
CUENTAS POR PAGAR	G	13.070.00
RESERVACIONES	H	<u>205.264.05</u>
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		226.315.23

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL (12.912 ACCIONES DE \$ 0.04)		516.48
RESERVA CAPITAL		414.562.80
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>207.51</u>
TOTAL PATRIMONIO		415.286.79
TOTAL PASIVO PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		US \$ 717.785.38

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	<u>EXPRESADO</u>	<u>%</u>
	<u>EN DOLARES</u>	
<u>INGRESOS</u>		
Ventas de Terrenos	77.700.00	100
Resultado Expos. Inflación (R.E.I.)	61.918.38	
Otros	<u>13.84</u>	
	139.632.22	
COSTO DE VENTAS	<u>(55.963.46)</u>	<u>(72.00)</u>
UTILIDAD BRUTA	83.668.76	28.00
EGRESOS		
Descuentos en C.D.R.	(16.092.62)	
Gastos Administrativos	(5.657.76)	
Otros Gastos	<u>(61.592.88)</u>	
TOTAL EGRESOS	(83.343.26)	
Utilidad Antes de Partic.e Impuesto	325.50	
(-) Participación . Trabajadores	(48.82)	
(-) Provisión Impuesto a la Renta	<u>(69.17)</u>	
Utilidad del Ejercicio	207.51	

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

UTILIDAD NETA	207.51
MAS. (FUENTE DE EFECTIVO)	
Depreciación	37.77
Incremento Cuentas Por Pagar	41.923.84
Recuperación Cuentas Por Cobrar	94.588.20
Incremento Obras en Proceso	309.686.40
MENOS (APLICACIÓN- DE EFECTIVO)	
Impuesto Anticipado	(5.514.20)
Otros	(9.295.56)
Incremento Terreno- en venta	(271.819.15)
FLUJO NETO EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	159.814.81
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN A LARGO PLAZO	
Fideicomiso	234.250.01
Reservaciones- Clientes	124.605.62
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Incrementos Documentos por Pagar	13.070.00
Pagos - Accionistas - Proveedores y otros	(212.106.79)
	159.818.84
REDUCCIÓN NETO DEL EFECTIVO	(4.03)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	79.35
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	75.32

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en Dólares)

AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de actividad **79.35**

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al final del año **75.32**

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

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

(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>REEXP. MONET.</u>	<u>RESERVA REV. PATR.</u>	<u>RESERVA CAPITAL</u>	<u>RESULT. ANTERIOR</u>	<u>RESULTAD EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-1999	516.48	84.540.35	3.260.00	---	---	---	88.316.83
TRANSFERENCIAS		(84.540.35)	(3.260.00)	419.378.56	---	---	331.578.21
AJUSTES					(4.815.76)		(4.815.76)
RESULTADOS						207.51	207.51
SALDO AL 31-12-2000	516.48	---	---	419.378.56	(4.815.76)	207.51	415.286.79

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA SALIPACI S.A...- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 20 de Mayo de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 01 de Julio de 1986, con el numero 8.129 del repertorio con un capital de S/. 12.912.0.00 (US\$ 516.48) dividido en Doce mil novecientos doce acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), la compañía a la fecha tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición enajenación y administración de Bienes Raíces y en especial a la urbanización, enajenación, de Bienes inmuebles, y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

AUMENTO CAPITAL POR ABSORCIÓN.-

El 23 DE Diciembre Del 2002 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 02-G-Dicb-0009729 aprobó la disolución Anticipada de las Compañías ECONANSA-Empresa Constructora Andina S.A., URBANIZADORA LA HERRADURA S.A. (U.L.H.S.A.) ; y URBANIZADORA CENTRAL C.A. URCECA ; sobre la cual se dio la fusión por absorción que hace **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**, dando lugar al aumento de Capital Suscrito de la compañía a US \$ 33.640.00 dividido en 841.000 acciones de US \$ 0.04 cada una con lo que el capital de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** asciende a la suma de US \$ 34.156.48; posteriormente el 05 de Marzo del 2003 se inscribió la escritura publica en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, bajo el numero 7.796 del repertorio.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, y normas o practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador entidad encargada de su control y vigilancia los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición efectuadas de acuerdo a disposiciones legales en este periodo no se han presentado cambios que incidan en su presentación.

La depreciación de la propiedad y equipo se la venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos

COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha específica de vencimiento ni generan ningún tipo de interés y aunque no media un contrato escrito, las cuentas con que se manejan no serán exigibles sino en la medida que lo permitan las disponibilidades de cada compañía. La clasificación de las cuentas de los accionistas y compañías relacionadas entre corriente y Largo Plazo corresponde a la estimación del flujo de la compañía.

RENTABILIDAD.-

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía en el ejercicio 2000 presento un resultado favorable de la cual la administración de la compañía estima que en el futuro, presentara un mejor desarrollo de sus actividades producto de la fusión por absorción con compañías relacionadas, siendo incrementado su Capital operativo, a la fecha la obligación bancaria que mantenía se encuentran totalmente canceladas con la entidad de crédito.

JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía a la fecha no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto.

PROVISIONES.-

Por su actividad la compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por cuentas incobrables por cuanto los bienes entregados en venta se encuentran respaldados con la Promesa de Venta y el bien inmueble respectivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 2000 este rubro se presenta de la siguiente manera :

	<u>Expresado en Dolares</u>
ING FELIPE PEZO Z.	37.754.62
VICENTE FRIAS	35.377.84
EDSEL NUÑEZ	21.459.00
OTROS	<u>(3.26)</u>
	US \$ 94.588.20

B) FIDEICOMISO

Al 31 de Diciembre de 2000, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
SAN MARINO (*)	US \$ 234.250.01

(*) Terrenos ubicados en el Cantón Salinas de propiedad de la compañía HIPÓDROMO COSTA AZUL, registrado en escritura publica de constitución del 20 de Mayo de 1986 entregados como aporte de Capital de Inmobiliaria SALIPACI S.A. sobre la cual el 06 de Abril de 1998 se firmo un fideicomiso con UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A. e inscrito el 15 de Mayo de 1998 en el Registro de propiedad del cantón Salinas, sobre cuyo instrumento se garantiza las obligaciones contratadas con la compañía.

C) **BIENES DISPONIBLES**

Al 31 de Diciembre de 2000, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	Expresado en Dolares
TERRENOS	US \$ 383.239.75

Terrenos ubicados en el Cantón Salinas de propiedad de la compañía HIPÓDROMO COSTA AZUL, sobre la cual el 06 de Abril de 1998 se firmo un fideicomiso con UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A. e inscrito el 15 de Mayo de 1998 en el Registro de propiedad del cantón Salinas, sobre cuyo instrumento se garantiza las obligaciones contratadas con la compañía.

D) **IMPUESTO ANTICIPADO.-**

Al 31 de Diciembre de 2000, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	Expresado en Dolares
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO-PAGADO	US \$ 5.514.20

E) OBLIGACION BANCARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2000, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	(1) CORTO PLAZO	(2) LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO DEL PACIFICO	31.171.97	7.981.18	US \$ 39.153.15

(1) CORTO PLAZO

# OPERACION	PLAZO	%	CAPITAL	INTERES	TOTAL
141	1.080. DIAS	33.14	7.260.00	1.800.64	9.060.64
142	1.080 DIAS	33.14	13.380.00	3.255.51	16.635.51
10004221	5 AÑOS	69.19	<u>2.826.29</u>	<u>2.649.53</u>	<u>5.475.82</u>
			23.466.29	7.705.68	31.171.97

(2) LARGO PLAZO

# OPERACION	PLAZO	%	CAPITAL
10004221	5 AÑOS	69.19	<u>7.981.18</u>

CANCELACIÓN OBLIGACIÓN.-

Mediante certificado de Abril 25 del 2002 el Banco del Pacifico certifica que **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** ha cancelado sus obligaciones que mantenía pendiente en esta entidad bancaria. Por lo que se describe la Compañía a la fecha no registra Obligación pendiente con esta entidad bancaria.

F) COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre de 2000, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	Expresado en Dolares
MAVISA S.A.	2.160.57
PROPREDIOS	30.749.76
	US \$ 32.910.33

G) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2000, este grupo presenta de la siguiente manera :

	Expresado en Dolares
JUAN SALCEDO FAGGIONI (*)	US \$ 13.070.00

(*)

Saldo por Obligación a sola firma contraída el 02 de Febrero de 1999 por US \$ 15.000.00 a 6 meses plazo con una tasa del 1.5 % mensual y pagos de intereses mensuales

H) **RESERVACIONES**

Al 31 de Diciembre de 2000, las reservaciones por propiedades entregadas a clientes de las cuales se presenta de la siguiente manera

	Expresado en Dolares
DARIO DUEÑAS	218.70
FRANKLIN DUEÑAS	218.70
ING. FELIPE PEZO Z.	262.35
INDIRA CEDEÑO E.	262.87
NOBOA SÁNCHEZ JORGE	13.500.00
RECALDE CORONEL JOSE	8.280.00
MUÑOZ VILLACÍS ADELINA	13.908.20
PIZARRO OTERO JAVIER	8.678.63
PLYWOOD DISTRIBUIDORES	2.644.66
SUAREZ ROMERO GERMAN	36.346.64
BRANDON PEÑA ROBERTO	35.772.27
CERLUX C. LTDA.	13.460.90
EDMUNDO RODRÍGUEZ YEPEZ	6.744.48
FRANCISCO CARVAJAL	4.050.00
JEFFERSON	60.915.66
	US \$ 205.264.05

I) **PATRIMONIO**

El capital social de INMOBILIARIA SALIPACI S.A. se presenta de la siguiente manera :

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>2000</u>	<u>%</u>
ING. MERCEDES NARANJO PALMA	516.44	99.99
DR. CARLOS LOPEZ A.	<u>0.04</u>	<u>0.01</u>
	516.48	100

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<u>2000</u>
RESERVA DE CAPITAL	414.562.80
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>207.51</u>
	414.770.31

COSTO DE VENTAS.-

El costo de ventas representa en este periodo el 72 % de sus resultados lo que constituye un alto porcentaje de sus gastos, sería importante que la administración en el futuro tome en consideración mediante análisis de sus costos una revisión de los mismos.

EVENTO SUBSECUENTE.-

Como hecho subsecuente en este periodo se efectuó el ajuste por reclasificación del R.E.I. (rubro que de acuerdo al Servicio de Rentas Internas debe ser considerado en el estado de Resultados del periodo), adicionalmente esta auditoria recomendó efectuar los ajuste por los gastos incurridos en el periodo no considerados en el estado de resultados.

ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 2.000 ha cumplido con sus Obligaciones tributarias en la presentación de la Declaración del Impuesto a la Renta del I.V.A. Retenciones En la Fuente, encontrándose pendiente de cumplir el pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 1998-1999-2000 no registra obligaciones con el I.E.S.S.

Según informa la administración de la empresa, **a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.**

CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 03-G-PC 0004145 del 23 de Junio del 2003 aceptó la solicitud de propuesta de pago concediéndole el plazo de 6 meses a partir del mes de Julio del 2003 a Diciembre del 2003 sobre el saldo adeudado de US \$ 908.07.