

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
(Quito - Ecuador)

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Con el Dictamen de los Auditores)



SANCHEZ ORBE

AUDITORES INDEPENDIENTES CIA. LTDA.

A la Junta de Accionistas de
INMOBILIARIA CONCAED S.A.:

- 1 Hemos examinado el balance de situación de INMOBILIARIA CONCAED S.A., al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución en el patrimonio y de flujo de fondos por el año terminado en esa fecha.

Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de INMOBILIARIA CONCAED S.A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestro examen de auditoría.

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de que si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar sobre una base selectiva, la evidencia que soportan los montos y las revelaciones en los estados financieros.

Consideramos que nuestro examen ofrece una base razonable para nuestra opinión y, por consiguiente, comprendió las pruebas de los registros de contabilidad y demás procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias.

Al 31 de diciembre del 2000 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en la NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de Dolarización".

- 2 En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CONCAED S.A. al 31 del 2000, los resultados de sus operaciones y flujo de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- 3 Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2000 de INMOBILIARIA CONCAED S.A., requerida por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Sánchez Orbe Auditores Independientes

RNAE - 216

Julio 31 del 2001


Lcdo. César A. Sánchez O., Socio
Registro No. 4277

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
(Quito - Ecuador)

Balance de Situación
Al 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>		<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	
Activos circulantes:		Pasivos circulantes:	
Efectivo	6.928,89	Cuentas por pagar:	
Cuentas por cobrar	1.199,77	Accionistas	1.085.177,18
Gastos pagados por anticipado	<u>2.797,88</u>	Impuestos y otros	721,79
		Otros	<u>14.191,81</u>
Total activos circulantes	10.926,54	Total pasivos circulantes	1.100.090,78
Activos Fijos		Patrimonio de los Accionistas:	
Edificio	1.751.803,70	(Véase estado adjunto)	<u>430.206,13</u>
Muebles y enseres	5.303,79		
Depreciación acumulada	<u>(237.737,12)</u>		430.206,13
Total activos fijos	1.519.370,37		
	<u>1.530.296,91</u>		<u>1.530.296,91</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.

Estado de Resultados
Año que terminó el 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares)

INGRESOS	
Por arriendos	64.566,00
Otros ingresos	<u>62,24</u>
	64.628,24
Gastos de venta, generales y administrativos	(141.070,35)
Resultado por exposición a la inflación	<u>5.113,29</u>
	<u>(135.957,06)</u>
Pérdida neta	<u><u>(71.328,82)</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas
Año que terminó el 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Capital Pagado en acciones (1)	Reserva Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 1999	US\$	200,00	918,58	516.844,79	(13.717,81)	504.245,56
Ajustes derivados de la aplicación de la NEC 17 :						
Activos fijos				2.025,47		2.025,47
Capital			246,91	(197,96)		48,95
Reservas			752,15	(483,67)		268,48
Pérdidas acumuladas				6.919,05	(11.972,56)	(5.053,51)
Pérdida neta					(71.328,82)	(71.328,82)
Saldo al 31 de diciembre del 2000	US\$	<u>200,00</u>	<u>1.917,64</u>	<u>525.107,68</u>	<u>(97.019,19)</u>	<u>430.206,13</u>

(1) Representado por 5.000 acciones de US\$ 0.04 cada una.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.

Estado de Flujo de Fondos

Año terminado el 31 dediciembre del 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de Efectivo de las Operaciones

Pérdida neta	(71.328,83)
Depreciaciones y amortizaciones	<u>87.871,01</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	16.542,18
Incremento en cuentas por cobrar	(909,97)
Incremento en gastos pagados por anticipado	(19,57)
Disminución en cuentas por pagar	<u>(9.010,43)</u>
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	6.602,21

Flujo de fondos provenientes de las actividades de inversión

Incremento en activo fijo	<u>(27,64)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(27,64)

Incremento neto en efectivo y sus equivalentes 6.574,57

Efectivo al inicio del año 354,32

Efectivo al final del año 6.928,89

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2000

(1) Operaciones

La Inmobiliaria fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el veintiocho de febrero del mil novecientos noventa y dos, aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil y su objetivo principal es el arrendar y administrar bienes inmuebles.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, entre otros, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual se estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses a una tasa de S/. 25,000 por US\$ 1.00. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".

No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

(2) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificada parcialmente para el caso de, activos fijos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17, según se detalla más adelante.

Debido al cambio en la unidad monetaria que se describe en la Nota 1, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, expresados en sucres.

(b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres al 31 de marzo del 2000, han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2000

- Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de un índice especial de corrección 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 posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/. 25,000 por US\$ 1.00, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuanto éstos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalente en dólares para todos los saldos en sucres al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del período expuestos en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/. 25,000 por US\$ 1.00.

(c) Activos Fijos

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17 según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada, excepto por edificios cuyo valor fue ajustado y convertido de en base a un avalúo, el mismo que fue elaborado por profesionales expertos en la materia. El ajuste proveniente de la mencionada actualización del costo, fue registrado como un valor mayor de la cuenta por pagar a los accionistas originada en la adquisición del referido inmueble, deuda que hasta la presente fecha no ha sido registrado pago ni registro de intereses alguno.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando las tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2000

La depreciación correspondiente al período comprendido entre enero y marzo del 2000 se basa en los valores en sucres y sus respectivas reexpresiones hasta el 31 de diciembre de 1999 convertidos a dólares a la tasa de S/. 25,000 por US\$ 1.00

(d) Reserva de capital

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futura capitalización deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital. Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros los Organismos de control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

(e) Resultado por Exposición por Inflación

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, según se indica en la Nota 2) b), la contrapartida de los ajustes correspondientes por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000, debe registrarse en resultados.

(4) **Activos Fijos**

Al 31 de diciembre del 2000 los activos fijos comprende:

	US \$	Tasa anual de depreciación
Edificio	1.751.803.70	5%
Muebles y enseres	<u>5.303.79</u>	10%
	1,757,107.49	
Menos: depreciación acumulada	<u>(237,737.12)</u>	
Total al 31 de diciembre del 2000	US\$ <u>1.519.370.37</u>	

(5) Ajustes derivados de la aplicación de la NEC 17

Se originó como contrapartida de los ajustes efectuados en los siguientes rubros:

- Ajustes imputados a la cuenta Reexpresión monetaria

	US\$ <u>Débitos (Créditos)</u>
Activo Fijo	2,025.47
Patrimonio	
Capital	(197.96)
Reserva Revalorización patrimonio	(483.67)
Pérdidas acumuladas	<u>6,919.05</u>
	<u>8,262.89</u>

INMOBILIARIA CONCAED S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2000

- Ajustes imputados a la cuenta Resultados por exposición a la inflación

	US\$
	<u>Débitos (Créditos)</u>
Activo Fijo	377.21
Patrimonio	
Capital	(48.95)
Reserva revalorización de patrimonio	(268.48)
Pérdidas acumuladas	<u>5,053.51</u>
	<u>5,113.29</u>

(6) Cuentas por pagar socios

Corresponde a varios préstamos del socio, sin plazo definido, ni se ha fijado interés alguno. Además en esta cuenta se registró la reexpresión del edificio.

(7) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(8) Participación de los Empleados Sobre las Utilidades

Según las leyes laborales de la República del Ecuador, las Compañías deben distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes del impuesto a la renta, si las hubiera.

(9) Impuesto a la Renta

De conformidad con la Ley de Impuesto a la Renta vigente, la utilidad impositiva de la Compañía en caso de haberla, está gravada con la tasa del 25% en base a la cual se efectúa la provisión correspondiente.

(10) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de estos estados financieros (julio 31 del 2001) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.