



INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2000

C O N T E N I D O

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

US\$ Dólares estadounidenses

INPC Índice nacional de precios al consumidor

INEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

ICC Impuesto a la circulación de capitales

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NEC 17 Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17 “Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización”

NEA Normas Ecuatorianas de Auditoría



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de Inmobiliaria FERROL S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y el flujo 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 auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



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, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país. 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 de los Estados Unidos de América a una tasa de S/. 25.000 por US\$ 1, este proceso quedo completado al cierre del ejercicio. Con posterioridad al cambio de la unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el 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, al tiempo en que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país, lo cual deberá estar acompañado por el fortalecimiento del sistema financiero nacional. 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 deber ser leídos a la luz de las circunstancias descrita en este párrafo.

Marzo 6, 2001

NÚÑEZ SERRANO & ASOCIADOS
Registro en la
Superintendencia de
Compañías AE-018

Edgar Núñez Serrano
Representante Legal

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

BALANCE GENERAL

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Notas		Pasivo y patrimonio	Notas	
Activos corrientes:					
Efectivo y sus equivalentes		50	Cuentas por Pagar	8	20.563
Cuentas y documentos por cobrar	3	232.465	Cuentas por Pagar Compañía Relacionada	10	401.721
Gastos pagados por anticipado	4	<u>6.346</u>	Impuestos por Pagar	9,11	<u>2.902</u>
Total		238.861	Total		425.186
Bienes de uso					
Costo reexpresado	5	361			
(-)Depreciación Acumulada Reexpresada		<u>84</u>			277
Inversiones en acciones	6	47.489	Patrimonio de los accionistas		181.833
Otros activos	7	320.392	(véase estado adjunto)		
		<u>607.019</u>			<u>607.019</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.





INMOBILIARIA FERROL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos:

Comisiones ganadas	43.189
Total	

Gastos:

Administración	27.065
Financieros	65
Total	<u>27.130</u>

Utilidad Operacional	16.059
----------------------	--------

Otros Ingresos (Egresos):

Otros egresos netos		(238)
Resultado Exposición a la Inflación	1,2	98.859
Diferencial Cambiario realizado, neto		(84.457)
Amortización diferencia en cambio diferida	7	(24.847)
Total		<u>10.683</u>

Utilidad antes de impuesto renta		5.376
----------------------------------	--	-------

25% Impuesto a la renta	9,11	1.417
-------------------------	------	-------

Utilidad neta		<u><u>3.959</u></u>
----------------------	--	---------------------

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reservas			Revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades disponibles	Total
		Legal	Facultativa	Capital				
Saldos al 1 de enero del 2000	9.217	6.957	0	0	(8.083)	0	0	8.090
<i>Ajustes a corrección monetaria años anteriores</i>								
Bienes de uso						(1)		(1)
Otros activos						70		70
Inversiones en acciones						4.168		4.168
<i>Efectos de dolarización:</i>								
Capital					21.291	(17.552)		3.739
Reserva legal					10.338	(7.697)		2.641
Reserva facultativa					123	(99)		24
Reserva Revalorización patrimonio					(251.123)	206.583		(44.540)
Reexpresión monetaria						34.819		34.819
Bienes de uso						153		153
Otros activos						33.539		33.539
Inversiones en acciones						135.366		135.366
Utilidades disponibles						(5.104)	4.909	(195)
Transferencia			4.909		384.245	(384.245)	(4.909)	0
Transferencia a la cuenta Reserva de capital requerida por la NEC 17				156.791	(156.791)			0
Utilidad neta							3.959	3.959
Apropiación de reserva legal		396					(396)	0
Saldos al 31 de diciembre del 2000	9.217	7.353	4.909	156.791	0	0	3.563	181.833

(1) Representado por 778'513,830 de acciones de un valor nominal de \$/ 10 cada una.
Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.





INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(expresado en dólares estadounidenses)

a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

<i>Utilidad neta</i>	3.959
<i>Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:</i>	
<i>Depreciaciones</i>	31
<i>Amortizaciones</i>	41.125
<i>Resultado exposición a la inflación</i>	(98.859)
<i>Más disminuciones (aumentos) de activos corrientes que afectan el flujo de efectivo:</i>	
<i>Cuentas y documentos por cobrar, neto</i>	(90.274)
<i>Gastos pagados por anticipado</i>	(2.530)
<i>Más aumentos (disminuciones) de pasivos corrientes que afectan el flujo de efectivo:</i>	
<i>Cuentas por pagar</i>	5.608
<i>Cuentas por pagar compañías relacionadas</i>	59.626
<i>Impuestos por pagar</i>	681
<i>Flujo neto originado por actividades de operación</i>	<u>(80.633)</u>

b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

<i>Adición en otros activos</i>	(10.620)
<i>Disminución en inversión en acciones</i>	91.292
<i>Flujo originado por actividades de financiamiento</i>	<u>80.672</u>

Movimiento del efectivo:

<i>Variación neta del efectivo y sus equivalentes (a)+(b)</i>	39
<i>Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes</i>	11
<i>Saldo final de efectivo y sus equivalentes</i>	<u>50</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de estos estados financieros



INMOBILIARIA FERROL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

NOTA 1. - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 10 de mayo de 1993, su objeto social principal es la planificación, promoción, compra venta, permuta o aporte de inmuebles para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades; realizar inversiones o negocios en bienes raíces; y administrar y representar sin límites de bienes propios o de terceros.

El 29 de febrero del 2000, el Congreso Nacional expidió la Ley de Transformación Económica del Ecuador, la que fue aprobada por el Presidente de la República el 9 de marzo del 2000 y publicada en el registro oficial el 13 de marzo del 2000. Con la emisión de esta Ley, el Gobierno resuelve adoptar el modelo económico denominado "Dolarización" y que consiste en retirar los sucres de circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1.00. Entre las principales reformas incluidas en la Ley de Transformación Económica del Ecuador se encuentra el de mantener los registros contables de las empresas y personas obligadas a llevar contabilidad, en US dólares, y efectuar la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000 a US dólares; de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas conjuntamente por el Director del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías.

Hasta el 31 de Diciembre de 1999 los registros contables se mantenían y los estados financieros se emitían en sucres, moneda de uso legal en el Ecuador. Desde el 1 de Abril del 2000, los registros contables se mantienen y los estados financieros se emiten en US dólares.

Debido al cambio del modelo económico adoptado por el Gobierno del Ecuador, el Balance General al 31 de Diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivos y sus notas explicativas, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2000, no pueden ser comparables con los estados financieros emitidos al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 1999.



NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la 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, modificado para activo fijo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17, según se describe mas 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. Por este motivo, la Compañía no cuenta y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 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 no monetarios y del patrimonio al 31 de marzo del 2000.*
- *Reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio 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, establecida oficialmente.*

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta del patrimonio Reexpresión monetaria cuando 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.

Para efectos de preparación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, los saldos iniciales al 1 de enero del 2000 se convirtieron a dólares estadounidenses siguiendo los lineamientos de la NEC 17, para ello: los activos y pasivos monetarios se convirtieron a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio utilizado por la Compañía al 31 de diciembre de 1999 de S/.20.051 por US\$1; los saldos de los activos no monetarios y del patrimonio fueron ajustados por el índice especial de corrección de brecha por el periodo comprendido entre la fecha de adquisición u origen de la transacción hasta el 31 de diciembre de 1999; una vez ajustados estos saldos, fueron convertidos a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio mencionado anteriormente.

c) Bienes de uso

Se muestran al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. No están sujetos a reexpresión aquellos bienes totalmente depreciados.

De acuerdo con lo establecido en la NEC 16 y 17, los ajustes de estos activos se debita a la misma cuenta y se acredita: a) la cuenta Reexpresión monetaria en caso de ajuste de brecha a diciembre de 1999; y, b) la cuenta Resultado por exposición a la inflación REI en caso de ajuste de inflación y de brecha a marzo del 2000..

El valor reexpresado de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando la tasa del 10% anual para equipos de comunicación que se considera adecuada para depreciar el valor reexpresado de los bienes durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. Los cargos por depreciación sobre la reexpresión se llevan a resultados a partir del ejercicio siguiente al del registro de la reexpresión.

d) Otros activos

Se muestran al costo de adquisición menos su amortización acumulada. De acuerdo con lo establecido en la NEC 16 y 17, los ajustes de estos activos se debita a la misma cuenta y se acredita: a) la cuenta Reexpresión monetaria en caso de ajuste de brecha a diciembre de 1999; y, b) la cuenta Resultado por exposición a la inflación REI en caso de ajuste de inflación y de brecha a marzo del 2000.



Las comisiones diferidas son devengadas con cargo a resultados en el momento en que se completa con la venta de los inmuebles a través de la inscripción en el registro de la Propiedad; mientras que la diferencia en cambio diferida de 1999 fue amortizada en US\$ 24.847 según disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

e) Impuesto a la renta

En concepto de impuesto a la renta del período económico 2000, se debe reconocer como tarifa el 25% sobre la base imponible, el cual es cargado a resultados del período.

f) 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 y Reservas deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por 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.

NOTA 3. - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La siguiente es una demostración de las principales cuentas y documentos por cobrar.

	(US\$)
Genset Commercial Inc. (1)	227.501
Anticipos	4.495
Otros	469
Total	<u>232.465</u>

(1) Corresponde a una cuenta por cobrar originada en la venta de acciones de la Compañía IMPACSA S.A, valor que incluyo un efecto de US\$ 136.209 de dolarización de las acciones.



NOTA 4.- GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El saldo al 31 de diciembre del 2000 corresponde a impuestos retenidos en la fuente por US\$ 432, anticipos pagados US\$ 1.755 y crédito tributario de IVA por US\$ 4.159.

NOTA 5. - BIENES DE USO

El siguiente es el movimiento al 31 de diciembre de 2000, expresado en dólares:

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO INICIAL</u>	<u>DEPRECIAC.</u>	<u>EFFECTOS DE DOLARIZAR</u>	<u>SALDO FINAL</u>
Costo reexpresado:				
Equipos de comunicación	145	0	216	361
Total	145	0	216	361
(-) Depreciación acumulada:				
Equipos de comunicación	(18)	(27)	(39)	(84)
Total	(18)	(27)	(39)	(84)
Bienes de uso, neto	127	(27)	177	277

NOTA 6.- INVERSIONES EN ACCIONES

La siguiente es la composición de inversiones en acciones expresadas en dólares, excepto para el número de acciones y valor nominal, al 31 de diciembre de 2000:

<u>Compañía</u>	<u>Nº acciones</u>	<u>Valor Nominal unitario sucres</u>	<u>Valor de Compra</u>	<u>Reexpresión años anteriores</u>	<u>Valor Actual</u>
La Internacional (1)	23'240.894	10	9.296	38.193	47.489
Total					47.489

(1) Los saldos al 31 de diciembre del 2000, incluye US\$ 30.096 con motivo de la aplicación de la NEC 16 y 17.



NOTA 7.- OTROS ACTIVOS

El siguiente es el movimiento al 31 de diciembre de 2000, expresado dólares estadounidenses:

DESCRIPCIÓN	SALDO INICIAL	ADICIONES/	AMORTIZAC.	EFFECTOS DE DOLARIZAR	SALDO FINAL
<i>Costo reexpresado:</i>					
Elizabeth Pombo	5.421	0	(1.016)	6.146	10.551
Sandra Carrillo	101	0	0	115	216
Eliana Semanate	15.742	4.435	(6.722)	17.852	31.307
Cesar Torres	1.042	0	(1.015)	1.182	1.209
Francisco Domínguez	715	0	0	811	1.526
Patricia Gallo	7.318	2.256	(1.923)	8.299	15.950
Diego Terán	522	0	0	592	1.114
Gabriela Perez	1.571	0	0	1.782	3.353
Ma.Fernanda Briz	4.951	3.365	(5.602)	5.614	8.328
Jessica Herrera	597	564	0	677	1.838
Diferencia en cambio diferida (1)	210.760	0	(24.847)	59.087	245.000
<i>Otros activos, neto</i>	<u>248.740</u>	<u>10.620</u>	<u>(41.125)</u>	<u>102.157</u>	<u>320.392</u>

(1) Siguiendo con la facultad reglamentaria emitida por la Superintendencia de Compañías, la Administración de la Compañía decidió amortizar US\$ 24.847 con cargo a los resultados del periodo.

NOTA 8. – CUENTAS POR PAGAR

La siguiente es la composición de las cuentas por pagar:

	(US\$)
Gustavo Riascos	10.784
Fernando Carrera	5.000
Otros	4.779
Total	<u>20.563</u>



NOTA 9. -IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2000:

	(US\$)
<i>Impuesto a la renta por pagar</i>	1.417
<i>Retenciones de IVA</i>	1.040
<i>Retenciones en la fuente</i>	445
<i>Total</i>	<u>2.902</u>

NOTA 10. - CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2000, corresponde integramente a anticipos recibidos con cargo a comisiones en la venta de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo, basado en un contrato celebrado el 15 de noviembre de 1994 con IMPACSA en el cual se establece que Inmobiliaria FERROL recibirá un 7% de honorarios de los cuales el 5% corresponde a comisiones de los locales efectivamente vendidos.

Adicionalmente la totalidad de los ingresos registrados por Inmobiliaria FERROL S.A. en el año 2000 por US\$ 43.189 correspondieron a comisiones en ventas de locales del Centro Comercial el Recreo.

NOTA 11. - CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2000, según se muestra a continuación.



(US\$)

Cálculo de impuesto a la renta

<i>Utilidad del ejercicio</i>	5.376
<i>Gastos no deducibles</i>	<u>290</u>
<i>Base imponible</i>	5.666
<i>25% impuesto renta</i>	1.417
<i>Crédito tributario por retenciones en la fuente (Nota 4)</i>	432
<i>Crédito tributario por anticipos de impuesto a la renta (Nota 4)</i>	<u>1.755</u>
<i>Crédito tributario</i>	(770)

NOTA 12. - CONTINGENCIAS FISCALES

A la fecha del informe de auditoría, 6 de marzo del 2001, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los periodos económicos de 1996 al 2000 sujetos a fiscalización.

NOTA 13. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 6 marzo del 2001, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.