

EFREN HERNANDEZ VARELA

ECONOMISTA

Guayaquil, Marzo 26 de 2001

A los Miembros del Directorio
y Accionistas de
PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Independiente, he auditado el Balance General de la Compañía

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

al 31 de diciembre de 2000 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 importantes hechas por la Gerencia así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

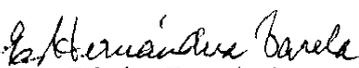
Como parte de nuestro examen efectuamos pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, en relación a: 1) Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía; 2) Los datos contables que se encuentran registrados en la Declaración de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a los Consumos Especiales han sido tomados de los registros contables; 3) Se ha pagado el Impuesto a la Renta, el Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto a los Consumos Especiales que figuran como saldos a cargo de la compañía en sus declaraciones tributarias; 4) Se han presentado las declaraciones de Retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de Agente de Retención de conformidad con las disposiciones legales y acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados anteriormente, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son de responsabilidad de su administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

En nuestra opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

al 31 de Diciembre de 2000, los resultados de sus operaciones y su cambio en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Los estados financieros que se analizan han sido reexpresados de acuerdo con las disposiciones legales vigentes expedidas por el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías.


Econ. Efrén Hernández Varela.
R.N.A.E. 090
C.P.A. 445

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO - AÑOS 2000 - 1999
Valores en U. S. Dólares

<u>Rubros</u>	<u>Dic-31-2000</u>		<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31-1999</u>
	<u>Valores</u>	<u>%</u>		<u>Valores</u>
Activo				
ACTIVO CORRIENTE	78.862.58	6.73		27.675.11
Caja y Bancos	2.547.78	0.22	3	280.89
Ctas.Cob.Client	74.354.90	6.35	4	20.738.48
Deudores Varios	---	--	4	2.365.51
Pagos Anticip.	1.959.90	0.17		4.290.23
ACTIVO FIJO	735.511.21	62.81		347.495.65
Terrenos	21.722.54	1.85	6	6.138.12
Edificios	968.107.43	82.67	6	417.736.44
Instalaciones	20.334.69	1.74	6	9.428.65
Equipos	53.614.95	4.58	6	26.979.84
Vehiculos	70.458.28	6.02	6	31.347.97
	1.134.237.89	96.86		491.631.02
Deprec. Acumul.	(398.726.68)	(34.05)	6	(144.135.37)
OTROS ACTIVOS	356.735.33	30.46		281.753.78
Dif.Tipo Cambio	358.116.27	30.58		281.753.78
Amortiz.Acumul.	(1.380.94)	(0.12)		0
TOTAL DEL ACTIVO	1.171.109.12	100.00		656.924.54

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO - AÑOS 2000 - 1999

Valores en U. S. Dólares

<u>Rubros</u>	<u>Dic-31-2000</u>		<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31-1999</u>
	<u>Valores</u>	<u>%</u>		<u>Valores</u>
Pasivo				
PASIVO CORRIENTE	737.599.27	62.98		513.646.01
Ctas. por Pagar	242.807.26	20.73		172.943.46
Inter. Por Pagar	63.891.28	5.46		2.937.19
Imptos. por Pagar	1.476.85	0.13		297.27
Docum. por Pagar	428.160.86	36.55		337.328.69
Otros Pasivos	1.263.02	0.11		139.40
TOTAL DEL PASIVO	737.599.27	62.98		513.646.01
Patrimonio				
Capital Social	400.00	0.03		400.00
Entr. Futur. Captlzc.	3.309.31	0.28		3.309.31
Res. Reval. Patrim.	144.448.73	12.33		70.901.98
Reservas Cias.	28.81	--	10	28.82
Reexpres. Monet.	360.321.41	30.78		106.092.58
Utilid. Pres. Ejerc.	(74.998.41)	(6.40)		(37.454.16)
TOTAL PATRIMONIO	433.509.85	37.02		143.278.53
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.171.109.12	100.00		656.924.54

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS & GANANCIAS - AÑOS 2000-1999

Valores en U. S. Dólares

<u>Rubros</u>	<u>Dic-31-2000</u>		<u>Dic-31-1999</u>
	<u>Valores</u>	<u>%</u>	<u>Valores</u>
INGRESOS			
Arriendos	126.485.52	100.00	10.188.73
Otros Ingresos	4.75	--	757.39
TOTAL INGRESOS	126.490.27	100.00	10.946.12
GASTOS OPERACIÓN			
Gtos. Administración	100.535.02	79.48	3.562.13
Deprec./Amortiz	---	--	14.721.39
Gtos. Financieros	100.953.66	79.81	30.116.77
UTILID. OPERACIONAL	(74.998.41)	(59.29)	(37.454.17)
Part. Trabajad.	---	--	0
Impto. Renta	---	--	0
UTIL. PRES. EJERC.	(74.998.41)	(59.29)	(37.454.17)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA s. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

Valores en U. S. Dólares

<u>Rubros</u>	<u>Dic-31-1999</u>	<u>Asignaciones</u>	<u>Dic-31-2000</u>
Capital Social	400.00	---	400.00
Entr.Fut.Captlz.	3.309.31	---	3.309.31
Res.Reval.Patrm.	70.901.98	73.546.75	144.448.73
Reservas Cia.	28.82	(0.01)	28.81
Reexpres.Monet.	106.092.58	254.228.83	360.321.41
Util.Pres.Ejerc.	(37.454.16)	(37.544.25)	(74.998.41)
TOTAL PATRIMONIO	143.278.53	290.231.32	433.509.85

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO INDIRECTO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

Valores en U. S. Dólares

Flujos de Efectivo en actividades operativas:	
Utilidad del Ejercicio	(74.998.41)
Ajustes por:	
Gastos que no constituyen desembolsos	
depreciaciones	254.591.31
Ingresos que no constituyen cobros	
Ajuste corrección Monetaria	365.229.73

Efectivo proveniente de actividades operativas antes	
De cambio en el capital de trabajo	544.822.63
Incremento en Ctas. y Docum. Cobrar	(51.250.91)
Disminución en Pagos anticipados	2.330.33
Incremento en cargos diferidos	(74.981.55)
Incremento en Ctas. por Pagar	69.863.80
Incremento en Inter. Por Pagar	60.954.09
Incremento en Deudas Soc. y Fisc.	1.179.58
Incremento en Otros pasivos	1.123.62

Efectivo Neto en actividades operativas	554.041.59
Flujos de Efectivo en actividades de Inversión	
Adquisición en activos fijos	(642.606.87)

Efectivo Neto usado en actividades de inversión	(642.606.87)
Flujos de Efectivo en actividades de financiamiento	
Incremento en Préstamos Bancarios	90.832.17

Efectivo Neto usado en actividades de financiamiento	90.832.17

Aumento Neto en efectivo y sus equivalentes	2.266.89
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	280,89

Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	2.547.78

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

Valores en U. S. Dólares

Recursos financieros Originados por:	
Cargos que no afectan al Capital	
de Trabajo: Depreciaciones	254.591.31
Ajuste Corrección Monetaria	365.229.73

	619.821.04

Recursos Financieros Utilizados en:	
Adquisición Activos Fijos	642.606.87
Incremento Ot.Activos Neto	74.981.55
Pérdida del Ejercicio	74.998.41

	792.586.83

Incremento en el Capital de Trabajo	(172.765.79)

ANALISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (Disminución) en los activos corrientes:	
Caja y Bancos	2.266.89
Ctas. y Docum. Por Cobrar	51.250.91
Pagos Anticipados	(2.330.33)

	51.187.47

(Aumento) Disminución en los pasivos corrientes:	
Ctas. y docum. Por Pagar	(160.695.97)
Inter. Por Pagar	(60.954.09)
Deudas Sociales y Fiscales	(1.179.58)
Otros Pasivos	(1.123.62)

	(223.953.26)

Incremento en el Capital de Trabajo	(172.765.79)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (Variaciones)
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000.
 Valores en U. S. Dólares

Rubros	Dic-31-2000	Dic-31-1999	Variaciones
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	2.547.78	280.89	2.266.89
Ctas.cobr. Client	74.354.90	20.738.48	53.616.42
Deudores Varios	---	2.365.51	(2.365.51)
Pagos Anticipados	1.959.90	4.290.23	(2.330.33)
TOT.ACT.CORRIENTE	78.862.58	27.675.11	51.187.47
PASIVO CORRIENTE			
Ctas. por Pagar	242.807.26	172.943.46	69.863.80
Inter. Por Pagar	63.891.28	2.937.19	60.954.09
Imptos.Por Pagar	1.476.85	297.27	1.179.58
Docum. Por Pagar	428.160.86	337.328.69	90.832.17
Otros Pasivos	1.263.02	139.40	1.123.62
TOT.PAS.CORRNTTE	737.599.27	513.646.01	223.953.26
INCREMENTO EN EL CAPITAL TRABAJO	(658.736.69)	(485.970.90)	(172.765.79)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (Variaciones)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000
Valores en U. S. Dólares

Rubros	Dic-31-2000	Dic-31-1999	Variaciones
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES			
Terrenos	21.722.54	6.138.12	15.584.42
Edificios	968.107.43	417.736.44	550.370.99
Instalaciones	20.334.69	9.428.65	10.906.04
Equipos	53.614.95	26.979.84	26.635.11
Vehiculos	70.458.28	31.347.97	39.110.31
	-----	-----	-----
	1.134.237.89	491.631.02	642.606.87
Deprec. Acumul.	(398.726.68)	(144.135.37)	(254.591.31)
	-----	-----	-----
	735.511.21	347.495.65	388.015.56
OTROS ACTIVOS	356.735.33	281.753.78	74.981.55
TOT.ACT.NO CRRT	1.092.246.54	629.249.43	462.997.11
PASIVO NO CORRIENTE			
PART.ACCION.			
Entr.Fut.Cptlz.	3.309.31	3.309.31	0
Reserva Cia.	28.81	28.82	
Util.Prns.Ejerc.	(74.998.41)	(37.454.16)	(37.544.25)
Ajus.Corr.Monet.	327.775.58	---	327.775.58
TOT.PAS.NO CRRTE	256.115.29	(34.116.03)	290.231.32
INCREMENTO EN CAPITAL TRABAJO	(836.131.25)	(663.365.46)	(172.765.79)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

Valores en U. S. Dólares

NOTA No. 1.- OBJETO SOCIAL.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA es una empresa constituida en la ciudad de Guayaquil, que tiene como objeto principal dedicarse a la Administración, compra y venta de bienes raices

NOTA No. 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.

A) Bases de preparación de los estados financieros.

Los estados financieros fueron preparados y son de responsabilidad de la administración de la empresa. Se elaboraron con base en el convenio de los costos históricos y de acuerdo con normas y prácticas estable

cidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador con excepción de los activos fijos que, de acuerdo con las disposiciones legales, se actualizan año a año

B) Documentos y Cuentas por Cobrar.

El saldo de este rubro representa créditos a corto plazo.

No incluye reserva para crédito de dudoso cobro.

C) Inventarios.

La empresa no mantiene saldos en los rubros de Inventarios.

D) Propiedades.

Las propiedades están registradas al precio de costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo a las disposiciones legales y menos las depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones están calculadas con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los respectivos activos.

NOTA No. 3.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS.

El siguiente es un detalle al 31 de Diciembre de 2000:

Caja	17.64
Bancos	2.530.14
Suman	2.547.78

NOTA No. 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Las cuentas y documentos por cobrar están respaldados por la garantía que toma la compañía sobre los servicios que originan el crédito. Esta cuenta tiene una rotación rápida ya que la política de la empresa es de pago al contado o a corto plazo.

Las cuentas por cobrar no incluyen la provisión para las cuentas dudosas. El siguiente es un detalle al 31 de diciembre de 2000:

Cuentas por Cobrar	74.354.90
--------------------	-----------

NOTA No. 5.- INVENTARIOS.

Por el objeto social que tiene la empresa, no presenta saldos en los rubros de Inventarios

NOTA No. 6.- PROPIEDADES.

A continuación se presenta un detalle del activo fijo, al 31 de Diciembre de 2000

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes los activos fijos se han ajustado al Índice de Corrección Monetaria proporcionado por el Servicio de Rentas Internas.

Los terrenos no se deprecian

Los activos fijos se han depreciado con base en el método de línea recta con los siguientes porcentajes:

Edificios	2	%
Instalaciones	10	%
Equipos y Herramientas	10	%
Vehiculos	20	%

que se consideran adecuados para la vida útil de los correspondientes activos.

Terrenos	21.722.54
Edificios	968.107.43
Instalaciones	20.334.69
Vehiculos	70.458.28
Equipos	53.614.95

	1.134.237.89
Deprec. Acumuladas	(398.726.68)

Total Activo Fijo Neto	735.511.21

NOTA No. 7.- PASIVOS A LARGO PLAZO.

Al 31 de Diciembre de 2000 la compañía no mantiene saldos en los rubros del Pasivo a Largo Plazo.

NOTA No. 8.- PROVISIONES.

Al 31 de diciembre de 2000 la empresa no presenta saldos en los rubros de Provisiones.

NOTA No. 9.- ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

Al 31 de Diciembre de 2000, la empresa no presenta saldos en los Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA No. 10.- RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA.

Durante 2000 la compañía no ha asignado valores en su reserva legal y en su reserva facultativa. Su saldo al 31 de diciembre asciende a US\$ 28.81

NOTA No. 11.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTES DE
RETENCION Y PERCEPCION

Utilizando un muestreo para la revisión de los documentos y de acuerdo con los registros contables correspondientes se observa que la empresa ha cumplido con su obligación de Retener, Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares indicados para ello. La verificación de la exactitud de las retenciones en la Fuente será hecha por los Auditores Tributarios del Servicio de Rentas Internas.

NOTA No. 12.- AJUSTE DE CORRECCION DE BRECHA

Los estados financieros que se analizan en este informe fueron ajustados de acuerdo con la norma de auditoria N.E.C. 17 y las disposiciones legales emitidas..

NOTA No. 13.- PRESENTACION ESTADOS FINANCIEROS en U. S. DOLARES

Para poder realizar la comparación de los ejercicios económicos de los años 2000 y 1999, Los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 1999 se han expresado en U. S. Dólares utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000.00 por dólar.

NOTA No. 14.- RECLASIFICACIONES

Después de revisar y verificar las reconciliaciones bancarias y los saldos de las cuentas colectivas, algunas cifras y rubros de los estados financieros han sido reclasificados con propósitos comparativos.