



### Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de

Procoande C. A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de PROCOANDE C. A. (una compañía anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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.

Al 31 de diciembre del 2000, no nos fue posible obtener confirmación directa de la obligación con CANACIET por US\$420,000, ni de las cuentas bancarias sin movimiento que nos permita formarnos una opinión acerca de la razonabilidad de estas cuentas. Tampoco nos fue posible obtener confirmación de las cuentas por cobrar a concesionarios por US\$14,353 y no pudimos satisfacernos de estos saldos aplicando procedimientos alternativos de auditoría.

Según confirmación recibida de Valorfinsa S.A. al 31 de diciembre del 2000 la compañía tiene un pasivo por US\$11,094 pendiente de pago originado en impuestos de las operaciones de crédito que mantiene con dicha institución y que la compañía no ha registrado a esta fecha, ocasionando que los resultados del período se muestran sobrevaluados y los pasivos acumulados subvaluados en dicho valor.

En nuestra opinión excepto por el efecto de no registrar el gasto y el pasivo como se menciona en el párrafo precedente y excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse expuesto si hubiéramos podido aplicar procedimientos de auditoría a los asuntos que se señalan en el tercer párrafo, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROCOANDE C. A. al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

En la Nota 1 a los Estados Financieros se describe las condiciones económicas imperantes en el país y las medidas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares de E.U.A., en dicha nota también explica que, debido a que no se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la



economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta tales circunstancias.

*Micelle*

R.N.A.E. No. 358

6 de abril de 2001  
Quito, Ecuador

Carlos A. García L.  
Representante Legal  
R.N.C.P.A. No. 22857

**PROCOANDE C. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

**ACTIVO**

**CORRIENTE:**

Efectivo en caja y equivalentes de caja	34,531
Cuentas por cobrar	46,043
Inventarios	1,162,100
Gastos pagados por anticipado	1,577
	-----
Total del activo corriente	1,244,251

**MOBILIARIO, EQUIPO E INSTALACIONES, neto** 49,758

**CARGOS DIFERIDOS** 1,185

-----  
1,295,194  
=====

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**CORRIENTE:**

Porción corriente deuda a largo plazo	39,608
Anticipos recibidos	93,794
Proveedores	8,995
Pasivos acumulados	2,731
Impuestos por pagar	1,993
	-----
Total del pasivo corriente	147,121

**DEUDA A LARGO PLAZO** 1,110,792

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social - 5,000 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de Dólar de E.U.A. cada una, totalmente pagadas	200	
Reserva de capital	73,693	
Déficit acumulado	<u>(36,612)</u>	37,281
		-----
		1,295,194 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

**PROCOANDE C. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

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

**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

**INGRESOS SISTEMA PROVIVIENDA:**

Comisiones	65,568	
Cuotas por administración e inscripción	12,618	
Intereses por mora	19,920	
Cuotas por seguros	7,630	
Utilidad fideicomiso	3,200	
Trámites	3,342	112,278
	-----	

**GASTOS DE OPERACION:**

Administración	122,562	
Ventas	10,026	
Financieros	1,603	134,191
	-----	-----
Pérdida operacional		(21,913)

**OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES**

Otros ingresos, neto	2,665	
Resultado por exposición a la inflación	549	3,214
	-----	-----
Pérdida Neta		<u><u>(18,699)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**PROCOANDE C. A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

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

(Expresado en miles de Suces y Dólares de E.U.A.)

	CA- PITAL SO- CIAL	RE- SERVA DE CAPI- TAL	APOR- TES PARA FUTU- RAS CAPI- TALI- ZA- CIO- NES	RE- SERVA POR RE- VALO- RIZA- CION DEL PATRI- MONIO	REEX- PRE- SION MONE- TARIA	DÉFICIT ACUMULADO				Total
						Re- serva Legal	Re- serva Fa- cul- tativa	Re- serva De libre Disposición	Pérdi- das acu- muladas	
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999</b>	5,000	-	475,000	965,876	(231,920)	15,537	35,773	100,845	(329,091)	(176,936)
<b>MAS (MENOS) :</b>										
Ajuste de aportes para futura capitalización	-	-	(475,000)	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por aplicación NEC 17	-	-	-	1,516,671	(408,301)	-	-	-	(270,878)	(270,878)
Transferencia de saldos	-	1,842,326	-	(2,482,547)	640,221	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de marzo del 2000 en miles de suces</b>	5,000	1,842,326	-	-	-	15,537	35,773	100,845	(599,969)	(447,814)
<b>Saldo al 31 de marzo del 2000 en miles de Dólares de E.U.A.</b>	200	73,693	-	-	-	621	1,431	4,033	(23,998)	(17,913)
<b>MAS (MENOS):</b>										
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,699)	(18,699)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000</b>	200	73,693	-	-	-	621	1,431	4,033	(42,697)	(36,612)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**PROCOANDE C.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA**

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

**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

<b>RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Pérdida neta	(18,699)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con los recursos generados por actividades de operación-	
Depreciación	11,165
Efecto neto de conversión balance general 1999	(3,756)
Cambios netos en activos y pasivos-	
Aumento en cuentas por cobrar	(29,228)
Aumento inventarios	(11,700)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(229)
Aumento en cargos diferidos	(1,057)
Aumento en proveedores	6,693
Aumento en pasivos acumulados	1,972
Aumento en anticipos recibidos	93,794
Aumento en impuestos por pagar	887
	-----
Total de recursos generados por actividades de operación	49,842
<b>RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Ajuste de aportes para futuras capitalizaciones	(19,000)
	-----
Total de recursos utilizados en actividades de financiamiento	(19,000)
	=====
Aumento neto en efectivo en caja y equivalentes de caja	30,842
<b>EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:</b>	
Saldo al inicio del año	3,689
	-----
Saldo al final del año	34,531
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado

**PROCOANDE C. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**(Expresadas en Dólares de E.U.A.)**

**1. OPERACIONES:**

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo, implementación y comercialización de sistemas consistentes en la integración de grupos de consumidores para la adquisición de bienes muebles, inmuebles y servicios así como la prestación de servicios de asesoría inmobiliaria directamente o a través de terceros y compañías relacionadas; desde el inicio opera con el sistema PROVIVIENDA.

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios, crisis del sistema financiero, incrementos significativos en los precios internos y altas devaluaciones de nuestra moneda frente al Dólar de los Estados Unidos de América. Estas condiciones adversas han originado, entre otros, una marcada recesión económica y un consecuente incremento de las tasas de desempleo. Como consecuencia de tales efectos, el 12 de marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó un proceso de dolarización de la economía el cual contempla, entre otras reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Como parte de tales reformas se establece como moneda del país, el dólar de los Estados Unidos de América del Norte y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/. 25.000. No es posible aún establecer con objetividad los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:**

Las políticas de Contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y están en vigencia a partir de octubre de 1999. En el futuro se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas normas 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 pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

## 2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD (Continuación):**

### a. **Bases de Presentación**

En virtud del cambio estructural monetario mencionado en la Nota 1, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC 17. Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización a través de la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América del Norte. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en dólares de E.U.A.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados en dólares de E.U.A., aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC 17. Esta norma requirió la conversión de las cifras contables en sucres ecuatorianos al 31 de marzo del 2000 a dólares de E.U.A. utilizando los siguientes procedimientos:

#### ➤ **Activos y Pasivos Monetarios**

Los saldos de las cuentas de activos y pasivos monetarios, al 31 de marzo del 2000 (caja y equivalentes de caja, cuentas por cobrar, gastos pagados por anticipado, obligaciones por pagar, anticipos recibidos, proveedores, cuentas por pagar, pasivos acumulados, compañías relacionadas e impuestos por pagar, fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/.25,000.

#### ➤ **Activos y Pasivos No Monetarios y Patrimonio**

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando el valor del activo y pasivo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de la inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, corregido en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen ( en caso de ser posterior) y el 31 de marzo del 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/.25,000.

La ganancia o pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación – REI. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en el patrimonio.

Para efectos del ajuste por corrección monetaria y del índice especial de corrección de brecha, se utilizaron los índices de precios al consumidor elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos y los tipos de cambio del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América para la compra, publicados por el Banco Central del Ecuador.

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD (Continuación):

Los rubros que conforman los estados de resultados y de cambios en la situación financiera no estuvieron sujetos a ajuste.

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 equivalentes en dólares para todos los saldos en sucres al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio. Por este motivo para fines de información para el estado de cambios en la situación financiera, la Compañía asignó equivalentes estimados en Dólares de E.U.A a los referidos saldos iniciales, expuesto en dichos estados, dividiendo los montos en sucres para la tasa de cambio de S/.20,500.

### b. Diferencia en cambio

La diferencia en cambio por actualización de activos y pasivos en moneda extranjera se registra en los resultados del año.

### c. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por República del Ecuador.

## 3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

### **Concesionarios:**

Grupo Carrión Alvarez	2,821
DC Vivienda	1,218
Inmoretorno	3,033
Inmohero	1,192
Andrés Machado	2,030
Corimpa	1,353
Marlon Guillén	2,706
	-----
	14,353

**Compañías relacionadas, (neto)** 10,687 (1)

### **Anticipos por liquidar de proyectos:**

Rincón de las Plazas	2,285
Proyecto Machala II	3,647
Proyecto Kennedy Norte	1,623
	-----
	7,555

### **Otras cuentas por cobrar:**

Accionistas	4,981
Garantías	4,000
Adjudicados Fideicomiso PROVIVIENDA (Ver Nota 8)	3,232
Otros	1,235

3. **CUENTAS POR COBRAR (Continuación):**

-----  
13,448

-----  
46,043  
-----

(1) Al 31 de diciembre del 2000 las cuentas por cobrar (neto) con Compañías relacionadas se formaban como sigue:

	<u>Cuentas por Cobrar (Pagar)</u>
Racil S.A.	
Planificasa S.A.-proyecto SIV Machala	(14,598)
Inmovivienda Cía. Ltda.	13,560
Fideicomiso PROVIVIENDA (ver nota 8)	11,436
	289
	-----
	10,687 =====

Durante el año, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

Prestamos recibidos	14,598
Pago de gastos administrativos y de ventas	9,827
	=====

4. **INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2000, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

- Proyecto Rincón de las Plazas.- ubicado en el sector de Santa Mónica, Conocoto, diseñado para 484 viviendas (casas, departamentos y suits) ofrece financiamiento directo entre 5 y 14 años. Este conjunto habitacional será entregado en diez etapas, la primera se planificó para ser entregada en diciembre del 2001 y la última etapa en junio del 2006. Al 31 de diciembre del 2000 los costos en este proyecto incluyen los siguientes:

Terrenos	840,000
Comisión inmobiliaria	4,424
Plan Arquitectónico	4,000
Otros costos del proyecto	3,276
	-----
	851,700

4. **INVENTARIOS (Continuación):**

- Proyecto Ciudad Diamante.- ubicado en Machala, se encuentra en fase de aprobación y comprende casas, departamentos, suits y locales comerciales, la Compañía espera que este proyecto entre a fases de preventas en el mes de abril del 2001. Al 31 de diciembre del 2000 los costos cargados en este proyecto que corresponde únicamente al valor del terreno.
- |  |           |
|--|-----------|
|  | 310,400   |
|  | -----     |
|  | 1,162,100 |
|  | =====     |

5. **MOBILIARIO, EQUIPO E INSTALACIONES:**

Al 31 de diciembre del 2000, el mobiliario, equipo e instalaciones estaba constituida de la siguiente manera:

		Tasa Anual de Depreciación
Muebles y enseres	40,635	10%
Equipo de oficina	39,983	10%
Equipo de computación	18,155	20%
Instalaciones	15,488	<u>10%</u>
	-----	
	114,261	
Menos-Depreciación acumulada	64,503	
	-----	
	49,758	
	=====	

6. **DEUDA A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2000, la deuda a largo plazo se formaba de la siguiente manera:

➤ VALORFINSA S.A. (En saneamiento):

- Préstamo No. 713 contratado originalmente en Suces por un valor de 7,760,000 miles en septiembre 15 de 1999 a diez años plazo convertido a dólares según disposición legal a un tipo de cambio de 25,000 sucres por cada Dólar de E.U.A. con un período de gracia de diez y ocho meses, y con pagos semestrales a partir de marzo 2001. Al 31 de diciembre del 2000 devenga un interés del 16.82% anual y vencimiento final en julio 24 del 2009.

(1) 310,400

6. **DEUDA A LARGO PLAZO (Continuación):**

- Préstamo No. 715-2 contratado originalmente en Suces por un valor de S/. 10.500.000 miles en octubre 14 de 1999 a diez años plazo, convertido a dólares según disposición legal a un tipo de cambio de S/.25,000 suces por cada Dólar de E.U.A. con un período de gracia de diez y ocho meses, y con pagos semestrales a partir de abril del 2001. Al 31 de diciembre del 2000 devenga una tasa de interés del 11.27% anual y con vencimiento final en agosto 22 del 2009. (2) 420,000

➤ **CANACIET:**

- Préstamo 715-1 contratado originalmente en suces por un valor de S/. 10.500.000 miles en octubre 14 de 1999 a diez años plazo, convertido a dólares según disposición legal a un tipo de cambio de S/. 25.000 suces por cada Dólar de E.U.A. con un período de gracia de diez y ocho meses y con pagos semestrales a partir de abril del 2001. Al 31 de diciembre devenga una tasa de interés 11.27% anual y con vencimiento final en agosto 22 del 2009. (Ver Nota 7) (2) 420,000

Menos - Porción Corriente deuda a largo plazo

-----  
1,150,400  
39,608  
-----  
1,110,792  
=====

(1) Corresponde al proyecto Machala

(2) Corresponde al Rincón Proyecto de las Plazas, en Conocoto

El valor de los préstamos fueron utilizados para la adquisición de los terrenos de los proyectos que mantiene la compañía y están garantizando las obligaciones mediante hipoteca abierta a favor de los acreedores.

7. **ANTICIPOS RECIBIDOS:**

Al 31 de diciembre del 2000, los anticipos recibidos se constituían de la siguiente manera:

Aportes realizados por compradores del Proyecto Rincón de las Plazas 54,794

Anticipo entregado por CANACIET para participación en el 39% de los beneficios del proyecto Rincón de las Plazas. Según convenio privado firmado en julio del 2000 39,000

-----  
93,794  
=====

**8. FIDEICOMISO PROVIVIENDA:**

La Compañía ha diseñado un sistema programado de pagos por medio del cual personas naturales o jurídicas realizan aportaciones periódicas a un fondo común con el fin de obtener fondos para ser destinados a soluciones inmobiliarias, dichos inmuebles deben ser suficientes para que garantice el pago total de las aportaciones. Una vez cumplidas ciertas condiciones preestablecidas, que son cuantificadas en puntos, mediante procesos públicos de adjudicados se establecen los beneficiarios del sistema. Para la adecuada administración de los fondos de sus clientes, la Compañía constituyó un Fideicomiso Mercantil denominado PROVIVIENDA al cual se adhieren los clientes como Fideicomitentes Adherentes, y es actualmente manejado por Administradora de Fondos CONTIFONDOS S.A. (del Grupo Banco del Pacífico).

Al 31 de diciembre del 2000, los estados financieros (No auditados) del Fideicomiso PROVIVIENDA, mostraban las siguientes cifras de importancia:

Inversiones	677,158
Cuentas por cobrar	833,149
Total activos	1,519,809
Cuentas por pagar	1,442,516
Total pasivos	1,472,029
Patrimonio	47,780
Ganancia neta del ejercicio	13,685
	=====

**9. RESERVA LEGAL:**

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**10. IMPUESTO A LA RENTA:**

a. Contingencias

La Compañía ha sido fiscalizada hasta 1996. Ha cancelado el valor de las glosas más multas e intereses, sin embargo el Servicio de Rentas Internas (anteriormente Dirección General de Rentas) emitió notas de crédito a cargo de la Compañía por dichas glosas. Estas notas de crédito fueron impugnadas y se encuentran bajo recurso de revisión hasta la fecha de este informe no se conoce la resolución definitiva de este trámite.

b. Tasa de impuesto

La tasa de impuesto a la renta vigente para el año 2000 fue del 25%.

c. Dividendos en efectivo

Los dividendos en efectivo no son tributables.

**10. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación):**

d. Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC)

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, se mantuvo el impuesto del 0.08 % de la circulación de capitales para el año 2000, aplicable al valor de las operaciones realizadas a través de las instituciones que forman parte del sistema financiero nacional. El ICC constituye un impuesto adicional al impuesto a la renta, deducible para el cálculo de dicho impuesto. La vigencia del ICC fue hasta el 31 de diciembre del 2000.

e. Reserva por Revalorización del Patrimonio

Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto utilidades retenidas (déficit acumulado), en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por los correspondientes índices de brecha fue convertido a dólares de E.U.A. al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

f. Reexpresión Monetaria.

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general hasta el 31 de diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de brecha calculado hasta esa fecha. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000 ajustado por corrección monetaria y por el índice especial de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, de acuerdo con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC 17, fue convertido a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/. 25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

g. Reserva de Capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

h. Pérdidas Fiscales Amortizables

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía tenía pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por US\$42,697.00. Dichas pérdidas podrán deducirse en los cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% del valor tributable de cada año.

**11. RESERVA PARA JUBILACION E INDEMNIZACIÓN:**

a. Reserva para jubilación

De acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana los trabajadores tiene derecho a la jubilación patronal, a partir de los 20 años de trabajo continuo.

La Compañía no registró ninguna provisión por concepto de jubilación patronal.

**10. RESERVA PARA JUBILACION E INDEMNIZACIÓN (Continuación):**

b. Reserva para indemnización

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados. Al 31 de diciembre del 2000, el pasivo máximo por este concepto no era importante.

La Compañía no registró ninguna provisión como reserva para desahucio.

**12. EVENTO SUBSECUENTE**

Con posterioridad a la fecha de emisión en los estados financieros, el Tribunal Distrital del Guayas emitió un fallo a través del cual resolvió suspender en forma definitiva los efectos tributarios del Resultado por Exposición a la Inflación – REI derivado de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17. El Servicio de Rentas Internas – SRI ha presentado la apelación correspondiente ante el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha del informe de los auditores externos se conozca el resultado de dicha apelación.