

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Quito, Ecuador

Hemos auditado el balance general que se adjunta, de Inmobiliaria Sosa Vorbeck S.A., al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía y nuestra obligatoriedad es expresar opinión sobre ellos, basados en nuestra auditoría.

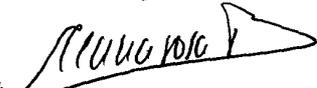
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones de los estados financieros; la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración; así como también, la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todo aspecto importante, la situación financiera de Inmobiliaria Sosa Vorbeck S.A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad establecidas 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. En marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual 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.

Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo lo cual ha determinado un incremento al índice general de precios al consumidor del 41% durante el período comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre del año 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, razón por la cual los estados financieros adjuntos deben ser leídos a luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

Abril 6, 2001



Ing. Cecilia Sosa O.
RNAE N. 297

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Balance General
(Expresado en dólares)

Diciembre 31,	2000
Activo	
Activo corriente:	
Efectivo(Nota A)	6,437
Inversiones(Nota B)	87,786
Cuentas por cobrar(Nota C)	49,497
Gastos pagados por anticipado	2,286
Total activo corriente	146,006
Activos fijos	574
Activo no corriente:	
Inversiones permanentes(Nota D)	340,302
Otros activos	67
Total activos	486,949
Pasivo y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Cuentas por pagar	441
Ingresos diferidos(Nota E)	66,930
Impuesto a la renta(Nota F)	3,135
Obligaciones por pagar	75
Total pasivo corriente	70,581
Patrimonio de los accionistas	
Capital social(Nota G)	20,400
Capital adicional(Nota H)	275,698
Reserva legal(Nota I)	11,538
Utilidades retenidas	108,732
Total patrimonio de los accionistas	416,368
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	486,949

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Estado de Resultados
(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2000
Ingresos	
Dividendos	113,156
Resultado por exposición a la inflación(Nota J)	3,497
Otros ingresos	26,592
	<hr/> 143,245 <hr/>
Gastos	
Gastos de administración	29,711
Gastos financieros	1,667
	<hr/> 31,378 <hr/>
Utilidad antes de participación empleados e impuesto a la renta	111,867
Participación empleados	-
Impuesto a la renta(Nota F)	3,135
Utilidad neta	<hr/> 108,732 <hr/>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Estado de Patrimonio de los Accionistas
(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2000
Capital social	
Saldo inicial y final	20,400
Capital adicional	
Saldo inicial	-
Transferencia de reserva por revalorización del patrimonio	275,698
Saldo final	275,698
Reserva legal	
Saldo inicial y final	11,538
Utilidades retenidas	
Saldo inicial	123,333
Dividendos pagados	(123,333)
Utilidad neta	108,732
Saldo final	108,732
Reserva por revalorización del patrimonio	
Saldo inicial	105,207
NEC 17	491,169
Transferencia de reexpresión monetaria	(320,678)
Transferencia a capital adicional	(275,698)
Saldo final	-
Reexpresión Monetaria	
Saldo inicial	-
NEC 17	320,678
Transferencia a reserva por revalorización del patrimonio	(320,678)
Saldo final	-

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2000
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	132,005
Efectivo pagado a proveedores y otros	(34,446)
Otros ingresos netos	24,925
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	122,484
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
Incremento en inversiones	6,348
Compra de activos fijos	574
Otros activos	54
Compra de inversiones permanentes	26,209
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(33,185)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:	
Pago de dividendos	(123,333)
Efectivo pagado en actividades de financiamiento	(123,333)
Disminución neta de efectivo	(34,034)
Efectivo al inicio del año	40,471
Efectivo al final del año	6,437

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

**Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
provisto por las Actividades de Operación
(Expresada en dólares)**

Período terminado en Diciembre 31,	2000
Utilidad neta	108,732
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Provisión para impuesto a la renta	3,135
Resultado por exposición a la inflación	(3,497)
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución cuentas por cobrar	18,849
Incremento en gastos pagados por anticipado	(2,286)
Disminución de cuentas por pagar	8,430
Incremento en ingresos diferidos y obligaciones por pagar	(7,744)
Incremento en impuesto a la renta	(3,135)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	122,484

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

**Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)**

Descripción del negocio

La Compañía fue constituida el 9 de mayo de 1996 en la ciudad de Quito-Ecuador. Su objetivo es realizar actividades inmobiliarias, en especial la administración, compra, venta, parcelación, urbanización y construcción de cualquier tipo de inmuebles. Invertir sus propios recursos dentro del país o en el exterior, administrar sus bienes y recursos monetarios y operar por intermedio de las personas autorizadas en las bolsas de valores del país.

Operaciones

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", 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. Entre las principales reformas incluidas en la Ley de Transformación Económica del Ecuador se encuentra el de mantener los registro 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 la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 (NEC 17), emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada 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 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 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 patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivos y sus notas explicativas, no pueden ser comparables con los estados financieros emitidos por el año terminado el 31 de diciembre de 1999.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)

Base de presentación

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre del 2000, fueron preparados de conformidad con principios y prácticas contables establecidas en el Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por la aplicación de la corrección monetaria hasta el 31 de marzo del 2000.

Los principios de contabilidad han sido aplicados consistentemente por la Compañía con excepción del principio usado para la conversión de los estados financieros. Estos principios de contabilidad requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Traducción de Estados Financieros a US dólares

El balance de la Compañía al 31 de marzo del 2000 fue traducido a US dólares según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 (NEC 17). El objetivo de esta norma fue el de definir el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres como procedimiento previo a la conversión a US dólares; y, definir el criterio a utilizar para convertir los estados financieros expresados en sucres a US dólares. Los procedimientos seguidos para la conversión del balance general de la Compañía al 31 de marzo del 2000, son como sigue:

1. Los activos no monetarios y patrimonio de los accionistas del balance general al 31 de marzo del 2000, fueron ajustados utilizando el porcentaje de ajuste de inflación para el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2000. El resultado de este ajuste, fue registrado en la cuenta de resultados, Resultado por Exposición a la Inflación.
2. Los activos no monetarios y patrimonio de los accionistas, fueron ajustados utilizando los índices especiales de corrección de brecha, que surgen de la diferencia entre las tasas de inflación y de devaluación,

INMOBILIARIA SOSA VORBECK

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)

aplicadas al período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 (o la fecha de constitución de la Compañía), el 31 de diciembre de 1999 y el 31 de marzo del 2000.

3. Los estados de resultados y de flujos de efectivo, no estuvieron sujetos al ajuste por inflación e índices especiales de brecha.
4. El balance general al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres y ajustados por inflación y por los índices especiales de corrección de brecha fueron convertidos a US\$ dólares utilizando un tipo de cambio de S/25,000 por cada US\$ 1,00.

Un resumen de los índices especiales de corrección de brecha utilizados por la Compañía y los índices de ajustes por inflación, fueron:

Año	Indices Especiales Corrección Brechas Factor Ajuste (%)	I.P.C.
Diciembre 1991	26,885	46,8
Diciembre 1992	40,358	63,9
Diciembre 1993	66,681	32,3
Diciembre 1994	85,672	24,5
Diciembre 1995	77,146	22,2
Diciembre 1996	80,657	26,2
Diciembre 1997	94,641	29,9
Diciembre 1998	86,282	45,0
Diciembre 1999	0	53,0
Marzo 2000	-3,5965	32,81

Inversiones permanentes

Inversiones permanentes al 31 de abril del 2000, fue ajustado aplicando el índice de ajuste de reexpresión monetaria integral y el índice especial de corrección de brecha hasta la fecha de transición.

Al 31 de abril del 2000 el efecto del ajuste por efecto del proceso de NEC-17 a inversiones permanentes se efectuó utilizando las siguientes bases:

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

**Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)**

1. Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al cierre del ejercicio anterior se actualizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha el aporte integral de inflación y posteriormente el índice especial de corrección de brecha.
2. Los activos adquiridos durante el período de transición se actualizaron en base a los índices proporcionales de corrección de brecha.

Al 31 de diciembre del 2000, las inversiones permanentes no sobrepasan el valor patrimonial proporcional reportado por las Compañías receptoras de la inversión.

Participación Empleados

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía no mantiene personal bajo relación de dependencia.

Flujos de efectivo y saldos iniciales

Para la preparación del estado de flujos de efectivo y la determinación de los saldos iniciales de las partidas no monetarias, con el propósito de aplicar el esquema para la conversión de los estados financieros, los saldos al 31 de diciembre del 2000, fueron convertidos al tipo de cambio único utilizado en la dolarización a la fecha de transición S/ 25,000 por cada US\$ 1,00.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)

A. Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000
Caja	20
Bancos	6,417
	6,437

B. Inversiones

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000
Banco Popular Fondo Visión a plazo indeterminado y con interés variable	28,124
IBJ Schoder Bank Portafolio Lux a plazo indeterminado y con interés variable	59,662
	87,786

C. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000
Compañías relacionadas (Nota K)	24,897
Dividendos anticipados	24,600
	49,497

INMOBILIARIA SOSA VORBECK

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)

D. Inversiones largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000	
	Saldo en libros	Valor patrim. proporc.
Cervecería Andina	199,233	199,233
Cervezas Nacionales	66,013	66,013
Agrilsa	6,541	6,541
Magna Quim	5,200	5,200
Apartec	1,176	(1)
Cofiec	518	(1)
Ecasa	513	(1)
Pacific National Bank	1,454	(1)
Sociedad Inmob. Indust.	23	(1)
Supermercados La Favorita	17,663	17,663
Coinver	2,787	(1)
Comercial Soguar	35,128	35,128
Hotel Colón	4,053	(1)
	<u>340,302</u>	

- (1) Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía no dispuso de los estados financieros de las Compañías en las cuales mantiene inversiones, con el propósito de efectuar el cálculo del valor patrimonial proporcional y presentar en libros el valor menor entre el costo ajustado y el valor patrimonial proporcional.

E. Ingresos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000	
Utilidades anticipadas		
Cervecería Andina		56,156
Cervezas Nacionales		10,229
Agrilsa		545
		<u>66,930</u>

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)

F. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2000, ha sido calculado aplicando la tasa del 25%.

Para el ejercicio fiscal se establece la tasa impositiva del 25% para sociedades y se reduce la tasa del Impuesto a la Circulación de Capitales al 0,8%. La Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (Trole II) derogó la vigencia del Impuesto a la Circulación de Capitales a partir del 1 de enero del 2000. La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde la fecha de constitución.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, es como sigue:

Conceptos	2000
Utilidad según libros antes de participación empleados e impuesto a la renta	111,867
Más gastos no deducibles	<u>356</u>
Base para participación empleados	112,223
15% participación empleados	-
	<u>112,223</u>
Menos rentas exentas	<u>99,679</u>
Base imponible	12,544
Impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	<u>3,135</u>

G. Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2000, consiste de 20,400 acciones ordinarias y nominativas de un valor de unitario de US \$1,00 cada una.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)

H. Capital adicional

Para el año 2000, el saldo acreedor de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, luego de aplicar la Dolarización, ha sido transferido a esta cuenta.

El efecto de la aplicación de la NEC-17 al 31 de diciembre del 2000, fue como sigue:

Cuentas	R.R.P.	RR.MM.	Cap.Adic.
Saldo inicial	105,207		
Inversiones	138,909	72,018	
Patrimonio	352,260	248,624	
Act.diferid.		36	
Transferenc. a R.R.P.	(320,678)	(320,678)	
Transferenc. a Cap. Adic.	(275,698)		275,698
	-	-	275,698

I. Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, de la utilidad líquida anual se debe transferir una cantidad no menor al 10% a la reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía no se ha apropiado valor alguno por este concepto.

J. Resultado por exposición a la inflación

Se registra como contrapartida de los ajustes de la corrección monetaria integral a los estados financieros.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre del 2000
(Expresadas en dólares)

El efecto de la aplicación de la corrección monetaria integral, se resume a continuación:

Concepto	2000
Inversiones	35,014
Patrimonio de los accionistas	(31,525)
Activos diferidos	8
	<u>3,497</u>

K. Compañías Relacionadas

Los saldos de las cuentas con compañías relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000
Cuentas por cobrar(Nota C)	
Inmobiliaria Liliana	3,619
Comsosa	21,278
	<u>24,897</u>

La Compañía no registra ningún cargo por concepto de intereses en estas cuentas.

L. Eventos subsecuentes

El Tribunal Distrital de la ciudad de Guayaquil con fecha 13 de marzo del 2001, 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 aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad-NEC 17. El Servicio de Rentas Internas-SRI con fecha 9 de marzo del 2001, ha presentado la apelación correspondiente ante el Organismo Superior como es el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha de nuestro informe se conozca el resultado de dicha apelación.