

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Socios y Junta de Directores de
Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda.

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los socios y de flujos 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 dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad respecto a si los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones de los estados financieros. Una auditoría también incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2000 la Compañía, mantiene registrado en el rubro otros activos, pérdidas por diferencia en cambio por US\$36,282 neto de amortización, tal como lo permiten las disposiciones legales vigentes y pérdidas de ejercicios anteriores por US\$7,511 neto de amortización. Las normas ecuatorianas de contabilidad requieren que dichas pérdidas sean registradas en los resultados del ejercicio en el que se producen, el efecto fue aumentar activos y el patrimonio en esos valores.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos mencionados en el párrafo anterior, los estados financieros anteriormente indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda., 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 de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Como se menciona en la Nota A, a los estados financieros adjuntos, el Gobierno del Ecuador inició un proceso de dolarización oficial de la economía, con fecha 12 de marzo del 2000, el cual contempla principalmente reformas al régimen tributario, laboral y monetario del país. Dichas reformas incluyen, al 31 de marzo del 2000, la conversión de los saldos contables de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América, a partir del 1 de abril del 2000, las transacciones contables son registradas en U. S. dólares.
6. Como se indica en la Nota B, a los estados financieros, la compañía adoptó en el año 2000, el método de contabilizar en los resultados del periodo el resultado por exposición a la inflación proveniente de la corrección monetaria y la diferencia en cambio derivada de la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

San Francisco de Quito, Ecuador
Diciembre 7, 2001



Fabián Arico C.,
Licencia 23.295
R.N.A.E. No. 312

Nazacota Puente y
Av. Real Audiencia
Telf: 594 366
Quito - Ecuador

Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda.
Balance General

Diciembre 31, 2000
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo		3,750
Cuentas por cobrar:		
Partes vinculadas	50,809	
Otras	2,409	53,218
<hr/>		
Total del activo corriente		56,968
Propiedad, maquinaria y equipo	C	10,290
Otros activos	D	70,533
<hr/>		
TOTAL ACTIVOS		137,791
<hr/>		
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo Corriente:		
Porción corriente del pasivo a largo plazo	G	3,521
Cuentas por pagar:		
Partes vinculadas	5,000	
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones por pagar	515	
Otras	447	5,962
Participación a trabajadores	E	1,391
Impuesto a la renta por pagar	F	1,257
Gastos acumulados por pagar		2,663
<hr/>		
Total del pasivo corriente		14,794
Pasivo a largo plazo	G	10,432
Préstamos de socios		513
<hr/>		
Patrimonio :		
Capital social		800
Aportes futuras capitalizaciones		3,200
Reserva de capital	A	107,321
Reserva legal	H	545
Utilidades retenidas		186
<hr/>		
Total del Patrimonio		112,052
<hr/>		
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		137,791
<hr/>		

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda.

Estado de Resultados

Año Terminado en Diciembre 31, 2000
Notas (Expresado en U.S. dólares)**Ingresos :**

Comisiones ganadas		92,502
Asesoramiento y otros ingresos de operación		27,354
Financieros		2,353
Resultado por exposición a la inflación		
- REI, neto	B	21,932

Total ingresos		144,141
-----------------------	--	----------------

Gastos :

De Operación		50,002
Administrativos:		
Depreciación y amortización	14,636	
Arriendos	5,791	
Otros gastos generales	<u>38,989</u>	59,416
Impuesto a la circulación de capitales	F	1,252
Financieros		3,430
Diferencia en cambio		16,985
Otros		5,033

Total gastos		136,118
---------------------	--	----------------

Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		8,023
---	--	-------

Participación a trabajadores	E	(1,391)
Impuesto a la renta	F	(2,584)

Utilidad neta		4,048
----------------------	--	--------------

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

3

Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda.
Estado de Evolución del Patrimonio

Año Terminado en Diciembre 31, 2000
 (Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al inicio del año								
Nota I	800	3,200		42,280		545	(4,762)	42,063
Ajustes corrección monetaria de años anteriores				297				297
Ajustes							264	264
Efectos de la aplicación de la NEC No. 17				22,214	42,530		636	65,380
Utilidad neta							4,048	4,048
Transferencia	—	—	107,321	(84,791)	(42,530)	—	—	—
Saldos al final del año	<u>800</u>	<u>3,200</u>	<u>107,321</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>545</u>	<u>186</u>	<u>112,052</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo

Año Terminado en Diciembre 31, 2000
(Expresado en U.S. dólares)

**Flujos de efectivo por las actividades de
operación :**

Efectivo recibido de clientes	119,858
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(128,827)
Intereses recibidos	2,353
Intereses pagados	(3,430)
Impuesto a la circulación de capitales	(1,252)
Impuesto a la renta pagado	(1,327)
Otros gastos pagados, neto de ingresos	(13,076)

Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(25,703)
--	----------

**Flujos de efectivo por las actividades de
inversión :**

Recuperación resolución contrato de compraventa	25,000
Desembolsos por compra de propiedad, maquinaria y equipo	(3,488)
Desembolsos en otros activos	(2,000)

Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	19,512
--	--------

**Flujos de efectivo por las actividades de
financiamiento :**

Efectivo neto recibido por obligaciones financieras	9,428
---	-------

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	9,428
---	-------

Aumento neto de efectivo	3,237
Efectivo al inicio del periodo	513

Efectivo al final del periodo	3,750
-------------------------------	-------

Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda.

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo
neto utilizado en las actividades de operación

Año Terminado en Diciembre 31, 2000
(Expresada en U.S. dólares)

Utilidad neta	4,048
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:	
Depreciación	2,580
Amortización	12,075
Ingresos por resolución contrato de compraventa	(8,781)
Resultado por exposición a la inflación – REI, neto	(21,932)
Pérdida en cambio	(18,490)
Ajustes a propiedad, planta y equipo	738
Cambios netos en activos y pasivos operativos:	
Disminución en cuentas por cobrar	4,080
Disminución en cuentas por pagar	(3,554)
Aumento en gastos acumulados por pagar	2,296
Aumento en impuesto a la renta por pagar	1,257
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(25,703)

Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año Terminado en Diciembre 31, 2000

A. OPERACIONES

Proyectos Inmobiliarios Asociados Priaca Cía. Ltda. - La Compañía fue constituida el 7 de mayo de 1993 en la ciudad de San Francisco de Quito - Ecuador, el objetivo social es dedicarse a negocios inmobiliarios, especialmente a la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles, a la construcción de edificios, a la planificación y construcción de urbanizaciones, al agenciamiento y representación a terceros, a la importación y exportación de artículos relacionados con la construcción, a la participación en la constitución y aumentos de capital de compañías afines, pudiendo en general para el cumplimiento de su objeto social realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

Durante los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada, influenciada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores económicos del país, debido principalmente al congelamiento de los depósitos monetarios, iliquidez de los mercados financieros locales e internacionales y por la inestabilidad de las tasas de interés y del tipo de cambio del sucre frente al dólar estadounidense. En marzo del 2000, el gobierno Ecuatoriano aprobó la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, en la cual se establece el esquema de la dolarización y entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país, entre dichas reformas se incluye que la moneda del país es el dólar de los Estados Unidos de América y se fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio de S/25,000 por cada US\$1. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta dichas circunstancias.

B. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad de la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, establecidas por Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador conjuntamente con las Superintendencias de Compañías y de Bancos del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas, han promulgado la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, *Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización*, en su afán de normar el proceso de dolarización. El 31 de marzo del 2000, se efectúa la conversión de los saldos contables de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América y, a partir del 1 de abril del 2000, en la contabilidad se registran las transacciones en U.S. dólares.

Bases de presentación

Los estados financieros, han sido preparados aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17. Esta norma define el tratamiento contable para ajustar los estados financieros al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres como procedimiento previo para la conversión a dólares de los Estados Unidos de América, el criterio utilizado para dicha conversión fue realizada de acuerdo con los siguientes procedimientos:

- Los activos y pasivos monetarios presentados al 31 de marzo del 2000, tales como: Efectivo, Cuentas por cobrar y por pagar, Porción corriente del pasivo a largo plazo, Participación trabajadores, Impuesto a la renta por pagar, Gastos acumulados por pagar, Pasivo a largo plazo y Préstamos de socios; fueron convertidos a U.S. dólares aplicando la tasa de cambio de S/25,000 por cada US\$1.

- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio se ajustaron aplicando a los valores de los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999, el índice de ajuste por inflación entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, los activos adquiridos y los pasivos originados durante ese periodo se ajustaron aplicando el índice mensual proporcional.
- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio en sucres ajustados por inflación al 31 de marzo del 2000, fueron corregidos aplicando el índice especial de corrección de brecha que se produce por la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el periodo 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 el patrimonio ajustados por inflación y por el índice especial de corrección de brecha, fueron convertidos a U.S. dólares aplicando la tasa de cambio de S/25,000 por cada US\$1.

El índice de ajuste por inflación utilizado, fue el calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos y; para el índice especial de corrección de brecha, se tomaron los tipos de cambio de compra del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo, no fueron sujetos de ajuste.

Propiedad, maquinaria y equipo

Están contabilizados al costo ajustado hasta el 31 de marzo del 2000, las adiciones a partir del 1 de abril del 2000 al costo de adquisición, los desembolsos por mantenimiento y reparación se registran en gastos al incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	5
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	20
Instalaciones	10

Otros activos

Corresponden principalmente a gastos realizados en la etapa de construcción del programa 100 pagos y se amortizan en línea recta en durante 5 años. Adicionalmente, incluye la pérdida en cambio correspondiente al año de 1999, diferida de acuerdo con disposiciones legales, las normas ecuatorianas de contabilidad requieren que las variaciones en las tasas de cambio sean reconocidas en los resultados del periodo en que se presentan.

Reserva de capital

Corresponde las transferencias de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y de la reexpresión monetaria al 31 de marzo del 2000. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización.

Reserva por revalorización del patrimonio

Registra los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto el de utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por inflación y por los índices especiales de corrección de brechas fue convertido a U. S. dólares al tipo de cambio de S/.25.000 y transferido a la cuenta Reserva de capital.

Reexpresión monetaria

Representa el saldo neto de reexpresar los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los socios hasta el 31 de diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha calculado hasta esa fecha. El efecto sobre la Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 se resume a continuación:

	2000
	(En U.S. dólares)
<i>Efectos de la aplicación de la NEC:</i>	
Propiedad, maquinaria y equipo	66,068
Patrimonio	(23,538)
Transferencia a Reserva de capital	(42,530)
Saldo final	

Resultado por exposición a la inflación

Registra los ajustes efectuados a los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio provenientes del ajuste por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. El efecto sobre la Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 se resume a continuación:

	2000
	(En U.S. dólares)
Propiedad, maquinaria y equipo	21,244
Patrimonio	688
Saldo final	21,932

Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio apropiados, vigentes a la fecha de cierre.

La diferencia en cambio, está originada por cancelaciones y ajustes de activos y pasivos en moneda extranjera, la cual es registrada contablemente en los resultados del ejercicio, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos fue como sigue:

Año terminado en diciembre 31 de	Variación anual
1996	26%
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%

C. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO

	Diciembre 31, 2000 (En U.S. dólares)
Muebles y enseres	12,936
Equipos de oficina	4,451
Equipos de computación	7,325
Instalaciones	2,992
	27,704
Depreciación acumulada	(17,414)
	10,290

El movimiento de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	2000
	(En miles de sucres)
Saldo inicial, neto	1.592.757
Ajustes corrección monetaria años anteriores	7.427
Efecto neto, aplicación NEC - 17	2.182.795
Bajas (1)	(3.530.471)
Ajustes	(18.465)
Depreciación - gasto	(9.861)
Saldo al 31 de marzo del 2000, neto	224.182
	(En U.S. dólares)
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000	8,967
Compras	3,488
Depreciación - gasto	(2,165)
Saldo final, neto	10,290

(1) Durante el año de 1997 la Compañía adquirió edificios (local comercial, parqueaderos y una bodega), a la compañía AVESCA, Avícola Ecuatoriana Compañía Anónima; y, en esa misma fecha constituyó hipoteca abierta a favor de Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha. El contrato de compraventa y constitución de la hipoteca abierta no fue inscrito en el Registro de la Propiedad de cantón Quito, motivo por el cual no se perfeccionó la tradición del inmueble y la constitución de la hipoteca. Mediante escritura pública de 13 de enero del 2000, las partes manifiestan su decisión de resolver el contrato de compraventa y constitución de hipoteca abierta. Un resumen de la información financiera a esa fecha fue como sigue:

	En miles de sucres	En U.S. dólares
Saldo inicial, neto de depreciación	1.476.731	59,069
<i>Efectos en balance general:</i>		
Aplicación NEC - 17	1.549.593	61,984
<i>Efectos en el estado de resultados:</i>		
Aplicación NEC - 17	507.229	20,289
Depreciación - gasto	(3.082)	(123)
Monto dado de baja	3.530.471	141,219
<i>(Débitos) y Créditos asumidos:</i>		
Cuentas por cobrar - AVESCA	(1.875.000)	(75,000)
Cuentas por pagar - AVESCA	(1.875.000)	(75,000)
Ingreso por resolución del contrato de compraventa, neto de multa	219.529	8,781

D. OTROS ACTIVOS

	Diciembre 31, 2000
	(En U.S. dólares)
Bodegas Parkenor	26,580
Diferencia en cambio	45,353
Gastos programa 100 pagos	15,022
Otros	160
	<hr/>
	87,115
Amortización acumulada	(16,582)
	<hr/>
	70,533
	<hr/>

El movimiento de otros activos, fue como sigue:

	2000
	(En miles de sucres)
Saldo inicial, neto	3.262.493
Actualización al tipo de cambio de S/25.000, bodegas Parkenor e Inmobiliaria La Pradera	462.255
Amortización - gasto	(75.469)
	<hr/>
Saldo al 31 de marzo del 2000, neto	3.649.279
	<hr/>
	(En U.S. dólares)
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000	145,971
Adiciones	2,000
Cesión de valores (1)	(68,382)
Amortización - gasto	(9,056)
	<hr/>
Saldo final, neto	70,533
	<hr/>

(1) Mediante Actas de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios realizadas durante el año 2000, se decidió ceder el valor de U.S.\$26,620 correspondiente a una parte de la bodega Parkenor y U.S.\$41,762 de Inmobiliaria La Pradera a favor de un socio de la Compañía.

E. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

El movimiento de la provisión para la participación a trabajadores, fue como sigue:

	2000
	(En U.S. dólares)
Provisión del año	1,391
Saldo final	1,391

F. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales para el año 2000, la provisión para el impuesto a la renta, fue calculada aplicando la tasa del 25% sobre las utilidades gravables. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas se encuentran exentos de impuestos y de retención en la fuente.

El Impuesto a la Circulación de Capitales, es aplicable a todas las operaciones que se realizan a través del sistema financiero nacional, para el año 2000 fue del 0,8% y para el año 2001 dicho impuesto fue derogado.

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	2000
	(En U.S. dólares)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta según los estados financieros	8,023
Gastos no deducibles	3,703
Participación a trabajadores	(1,391)
Base imponible	10,335
Impuesto a la renta cargado a los resultados	2,584

El movimiento de la provisión para el impuesto a la renta, fue como sigue:

	2000
	(En U.S. dólares)
Provisión del año	2,584
Pagos	(1,327)
Saldo final	1,257

G. PASIVO A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones financieras a largo plazo, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2000 (En U.S. dólares)
Mutualista Pichincha, préstamo hipotecario, al 18% de interés anual, pagadero con dividendos mensuales, a 48 meses plazo y con vencimiento final en junio del 2004	13,953
Total obligaciones a largo plazo	13,953
Menos: Porción corriente del pasivo a largo plazo	3,521
	10,432

H. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% 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.

I. SALDOS INICIALES DE CUENTAS PATRIMONIALES

Los saldos al 31 de diciembre de 1999, fueron convertidos a U.S. dólares para reflejar los efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC - 17 como sigue:

	(En miles de sucres)
Saldos al 31 de diciembre de 1999, previamente informados	
Capital social	20.000
Aporte futura capitalización	80.009
Reserva legal	13.818
Reserva por revalorización del patrimonio	1.057.001
Déficit acumulado	(119.052)
Suman	1.051.576
	(En U.S. dólares)
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/20.050, al 31 de diciembre de 1999	52,448
Variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	(10,385)
Saldos iniciales convertidos a U.S. dólares	42,063