

CONSULTORES GUZMAN BENITEZ & ASOCIADOS CIA LTDA.
AUDITORIA- CONSULTORIA Y CAPACITACION
KENNEDY NORTE - CDLA UNION Y PROGRESO MZ D V 13
TELEFAX 691053 - 09409654

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista de
INMOBILIARIA AMALIA S.A.

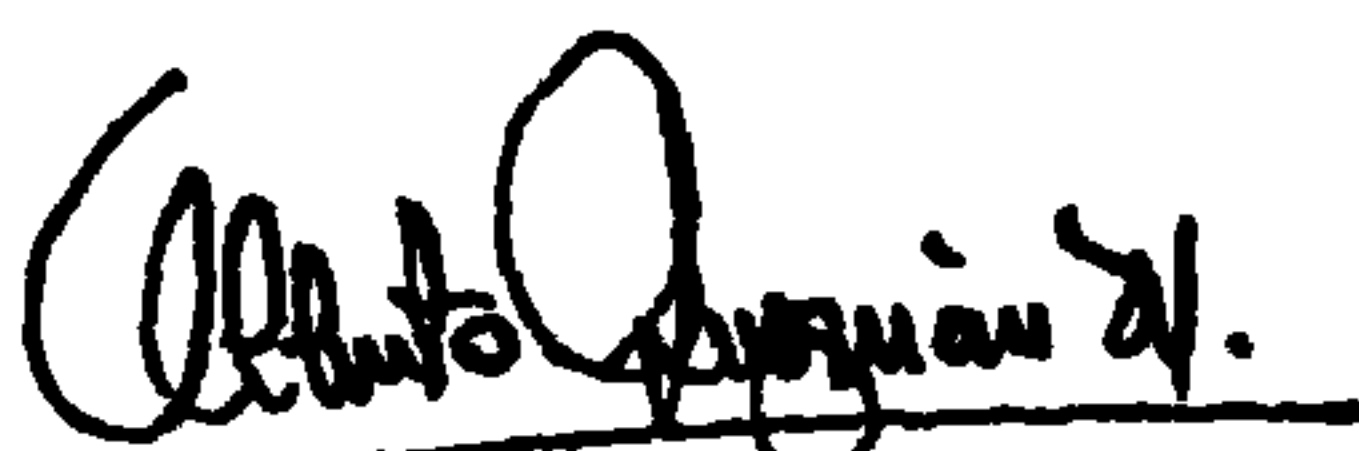
Hemos auditado el balance general adjunto de la Compañía INMOBILIARIA AMALIA S.A., al 31 de Diciembre de 1999, y el correspondiente Estado de resultados y cambios en la Evolución del Patrimonio de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros sobre la base de nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Compañía, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

No pudimos obtener certeza razonable de los saldos de años anteriores a 1998, adicionalmente no obtuvimos un informe de auditoría externa de esos periodos, existe un avalúo de los inventarios con fecha Noviembre de 1998 efectuada por la Administración anterior. Adicionalmente existe una diferencia de inventarios de terrenos por 236.865.63 mt2 entre los registros contables y confirmación obtenida del departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil. (ver Nota 13)

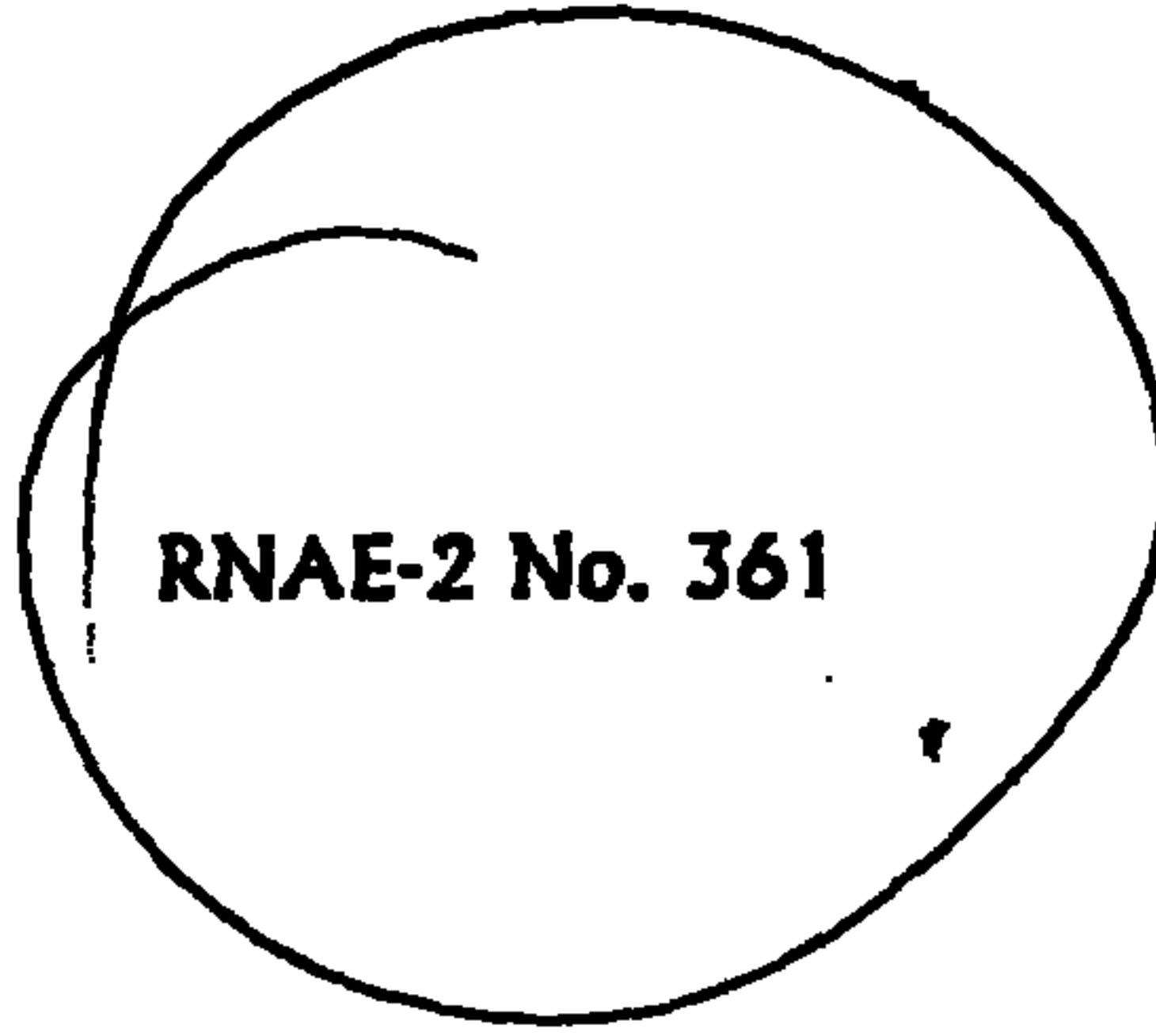
En nuestra opinión, excepto por los efectos descritos en el párrafo anterior y en las notas 13 y 14 que se pudieran originar, si los hubiere, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía AMALIA S.A. al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se indica en la Nota 15 a los estados financieros, durante 1999 la economía ecuatoriana fue afectada por la inestabilidad política, illquidez en el sistema financiero nacional, originando la intervención del Estado en ciertas instituciones financieras y el congelamiento de los depósitos en bancos. Estas situaciones originaron una devaluación substancial del sucre con respecto al US dólar. En Enero del 2000, el gobierno aplica la dolarización de la economía como modelo económico, estableciendo el tipo de cambio en S/. 25.000 por US \$ 1.00, iniciando el marco legal requerido para esta finalidad. A la fecha de este informe, no es posible determinar los efectos de esta decisión en la economía nacional.



Alberto G Guzmán M - Socio
RNC No. 23609

Agosto 15 del 2000



RNAE-2 No. 361

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
Año terminado el 31 de Diciembre de 1999
(En miles de sucres)

Activos

Caja – Bancos		344.145 ✓
Inversiones	(Nota 3)	198.059 ✓
Cuentas por cobrar	(Nota 4 y 5)	1.562.642 ✓
Inventarios	(Nota 6)	4.374.835 ✓
Gastos anticipados, seguros		7.737 ✓
Activo fijo	(Nota 7)	511.783 ✓
Inversiones a largo plazo	(Nota 8)	3.921.172 ✓
Total Activos		<u>10.920.373</u>

Pasivos

Cuentas por pagar	(Nota 9)	6.980.266 ✓
Ventas diferidas	(Nota 10)	43.971 ✓
Total Pasivo		<u>7.024.237</u>

PATRIMONIO

Capital Social	(Nota 11)	104.400 ✓
Aporte para futuras capitalizaciones		3.725 ✓
Reserva legal		1.426 ✓
Reserva por revalorización del patrimonio, neto de reexpresión monetaria		4.043.010 ✓
Perdida Acumulada		-119.869 ✓
Perdida del ejercicio		-136.556 ✓
Total Patrimonio		<u>3.896.136</u>

Total Pasivo y Patrimonio		<u>10.920.373</u> 0
----------------------------------	--	----------------------------

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Año terminado el 31 de Diciembre de 1999
(En miles de sucres)

Ingresos:	
Arrendamientos mercantiles (leasing)	111.591
Venta a plazo	64.603
Intereses Ganados	10.513
Diferencia en cambio	226.612
Mejoras viviendas	8.500
Otros	<u>3.521</u>
Total Ingresos	<u>425.340</u>
Costo de ventas	-31.815
	<u>393.525</u>
Gastos:	
Gastos Administrativos	313.472
Gastos de Ventas	61.497
Gastos Financieros	<u>155.113</u>
Total Gastos	<u>-530.082</u>
Perdida del Ejercicio (Nota 12)	<u>-136.556</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estado Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Diciembre 31 de 1999

	Capital pagado	Aportes Aumento De Capital	Reserva Legal	Reserva Por Revalorización Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Retenidas	Tota
Saldo al 31/12/98	104.400	3.725	932	2.546.498		-78.346	2.577.
Perdida 1999						-136.556	-136.
Revalorización 1999			494	1.482.384	14.128	-41.523	1.455.
Transferencia				14.128	-14.128		
Saldo al 31/12/99	104.400	3.725	1.426	4.043.010		-256.425	3.896.

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estado Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 de 1999

1. Descripción de la Compañía

La compañía AMALIA S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971 en Ecuador, el objeto principal de la compañía es a actividades inmobiliarias.

La compañía forma parte del fideicomiso A.G.D., quien de acuerdo a las escrituras del fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la gerencia de la compañía efectúe estimaciones y supuestos que afecten 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.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador no requieren que los estados financieros adjuntos incluyan los siguientes aspectos requeridos por las normas internacionales de contabilidad:

La reexpresión integral de los estados financieros en términos de la unidad de medida monetaria de poder adquisitivo a la fecha del balance general y la inclusión de la ganancia o pérdida por posición monetaria neta, como un componente separado en el estado de resultado del período.

Sistema de corrección monetaria

De acuerdo con el reglamento de aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, y con el propósito de registrar los efectos de inflación, la Compañía revalorizó las cuentas no monetarias del Balance general al 31 de Diciembre, sobre la base de la variación porcentual anual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), del 53% en el período de 1999. Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- Inventarios
- Activos fijos
- Patrimonio de accionistas, excepto reexpresión monetaria

Reserva Legal y facultativa

La ley de compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Estas reserva pueden ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 de 1999

Reserva por revalorización del patrimonio

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta esta sujeto a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado luego de compensar el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria, libre de impuesto a la renta.

Reexpresión Monetaria

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización. De acuerdo con el Decreto Ejecutivo 1628, publicado el 30 de Diciembre de 1999, los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial reexpresión monetaria, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria al 31 de Diciembre de 1999, serán transferidos, a esa fecha, a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. El saldo de la cuenta reexpresión monetaria, en la parte que corresponda al saldo acreedor, que sea transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio podrá ser capitalizado previo el pago del 20% de impuestos.

Moneda extranjera

Al 31 de Diciembre de 1999, los activos y pasivos en moneda extranjera fueron registrados al tipo de cambio de s/. 19.858 por US\$ 1,00.

Las diferencias en cambio son registradas en los resultados del periodo en el que ocurren las variaciones en los tipos de cambio que las originan.

Intereses ganados

Son registrados de acuerdo con el método del devengado

Ingresos por ventas de villas

Son registrados cuando se devengan

Ingresos por arriendos

Son registrados cuando se devenga

Costo de venta

Es registrado cuando se devenga el ingreso y cuando se efectúa la transferencia de dominio.

3. Inversiones a corto plazo

Al 31 de Diciembre de 1999 las inversiones consisten en un certificado de depósito restringido en Filanbanco S.A. por US \$ 9.973,76 al 9% reajutable cada 90 días.

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 de 1999
(En miles de Suces)

4. Cuentas por cobrar Clientes

Al 31 de Diciembre de 1999 las cuentas por cobrar a clientes consisten de lo siguiente:

Prestamos directos en sucres	90.584
Prestamos directos en U.V.C	69.591
Intereses no ganados por devengar	<u>-115.371</u>
Neto por cobrar	44.804
Arriendos vencidos por cobrar	5.022
Cheques protestados	<u>7.115</u>
Total	<u>56.941</u>

5. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de Diciembre de 1999 las otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Inmobiliaria San Jacinto	121.609
Inmobiliaria Faji	39.912
Inmobiliaria Maribel	41.855
Filanbanco	12.027
Kastelnovo	32.392
Inmobiliaria Campoverde	39.505
Litbarsky	455.253
Inmobiliaria Campo Alegre	19.848
Concentral	669.462
Fideicomiso AGD	299
Seguros Rocafuerte	13.043
Predial e Inv. Escobedo	228
Anticipo Impuesto a la renta	36.373
Otros	<u>23.895</u>
Total	<u>1.505.701</u>

6. Inventarios

Al 31 de Diciembre de 1999 los Inventarios consisten de lo siguiente:

Solares urbanizados y disponibles	2.837.067
Villas en arrendamiento	180.754
Terrenos en proceso de urbanización	897.855
Materiales de construcción	<u>459.159</u>
Total	<u>4.374.835</u>

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 de 1999

7. Activo fijo

Al 31 de Diciembre de 1999 los Activos fijos consisten de lo siguiente:

	Saldo Inicial	Adiciones	Transferencias	Saldo final
Costo de Adquisición				
Equipo de topografía	3.534		-1583	1.951
Maquinaria y equipo	7.807			7.807
Equipo de oficina	88.338	10.348	-5.739	92.947
Muebles y enseres	18.986		-1.195	17.791
Edificios	47.404			47.404
Otros activos fijos	25.406		-15.533	9.875
sub.-total	191.475	10.348	-24.050	177.775
Depreciación Acumulada	-105.081	-16.813	24.047	-97.847
	86.394	-6.465	3	79.928
Revalorizaciones				
Equipo de topografía	124.416		-55.030	69.386
Maquinaria y equipo	194.047			194.047
Equipo de oficina	520.803	55.113	-97.103	478.813
Muebles y enseres	192.541	18.783	-49.488	161.836
Edificios	594.559	340.240		934.799
Otros activos fijos	185.761	2.072	-169.287	18.547
sub.-total	1.812.127	416.208	370.908	1.857.428
Depreciación Acumulada	-1.524.648	-271.897	370.972	-1.425.573
	287.479	144.311	-64	431.855
Total	373.873	137.846	-61	511.783

8. Inversiones a largo plazo

Electroquil	40.990
Kastelnovo	7.650
Aporte para futuro aumento de capital, Litsbarsky	3.872.532
Total	3.921.172

9. Cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre de 1999 las Cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Depósitos por reservaciones	49.467
Escrituras de clientes	2.156
Seguros Rocafuerte	8.936
Inmobiliaria Elenita	15.495
Inmobiliaria Acuarela	5.167.197
Esperanza S.A.	412.077
Obras por realizar	320.000
M.I. Municipalidad de Guayaquil	581.726
I.V.A.	85.453
Varios	37.063
Inmobiliaria guaruya	300.696
Total	6.980.266

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 de 1999

9. Cuentas por pagar (Continuación)

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil pueden en su momento puede originar un juicio de embargo Municipal de los terrenos.

Las cuentas por pagar a Acuarela provienen de los valores cobrados a nombre de esta por concepto de arriendos mercantil y crédito directo.

10. Ventas diferidas

Las ventas diferidas registran el valor total de la promesa de venta de villas ubicadas en la urbanización las Orquídeas. La misma que es liquidada cuando se efectúa la transferencia de dominio, cuando el cliente cancela la totalidad del documento de promesa de venta y/o cuando se devenga

11. Capital pagado

Al 31 de Diciembre de 1999, el capital pagado consiste de 10.440 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/. 1.000. y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

12. Impuesto a la Renta

- En 1999 el impuesto a la renta fue dividido en dos periodos contables solamente para propósitos tributarios: del 1 de Enero al 30 de Abril y del 1 de Mayo al 31 de Diciembre.
- Durante el primer periodo estuvo vigente el impuesto a la circulación de capitales y el impuesto al patrimonio.
- Durante el segundo periodo estuvo vigente el impuesto a la renta, el impuesto a la circulación de capitales y el impuesto al patrimonio.
- La tasa de impuesto a la renta vigente para el segundo semestre de 1999 es del 15 %. De acuerdo al Art.33 de la reforma al reglamento de aplicación de la ley de Régimen Tributario Interno R.O No.350 de Diciembre 30 de 1999, los Fondos Administrados de Inversión podrán liquidar el respectivo impuesto a la renta a nivel del propio fondo o podrán distribuir los beneficios a los partícipes, debiendo estos declarar el impuesto a la renta.
- Mediante ley No 99-41 publicada en el registro oficial No. 321 de Noviembre 18, se cambió el porcentaje del impuesto a la circulación de capitales del 1% al 0.8%. La misma que entró en vigencia a partir de Enero del 2000.
- La tasa de impuesto a la renta vigente para 1999 es del 15 %. De acuerdo al Art. 33 de la reforma al reglamento de aplicación de la ley de Régimen Tributario Interno R.O No.350 de Diciembre 30 de 1999, los Fondos Administrados de Inversión podrán liquidar el respectivo impuesto a la renta a nivel del propio fondo o podrán distribuir los beneficios a los partícipes, debiendo estos declarar el impuesto a la renta.

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 de 1999

13. Diferencias de inventario de terrenos

Saldo según libros	En Mt2
Solares del 77 al 88 excepto el 79 y 80	73.206.92
Sector IV (permuta inmobiliaria Guaruya el 10% del total, entregar ya urbanizado)	280.761.53
	<u>353.968.45</u>
Menos:	
Sector IV Kengar (vendido 3/10/95, no registrado en el registrador de la propiedad	-280.761.53
Inmobiliaria Guaruya 10% terreno urbanizado de acuerdo a contrato de permuta.	-28.076.15
Neto	<u>45.130.77</u>
Saldo según Municipio de Guayaquil	<u>281.996.40</u>
Diferencia	<u>-236.865.63</u>

Según comentario de la administración dicha diferencia será investigada y conciliada durante el año 2000.

14. Contingencia Legal

En Octubre 3 de 1995, las Compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Elenita S.A., Campoverde S.A., Faji S.A. y Agrícola Acuarela S.A. firmaron un contrato de desarrollo Urbanístico con la Compañía Kengar por un total de 1.162.094.94 M2 que comprenden los terrenos ubicados en los Sectores 4-5-7-12, en dicho contrato se estableció un cronograma de trabajo los mismos que fueron incumplidos por las partes citadas anteriormente.

La compañía Kengar a la firma del contrato firmó tres pagares en garantía del cumplimiento del contrato de Desarrollo Urbanístico por 1.467.569.99 UVC a favor de la Compañía Acuarela S.A., (El tipo de cambio del UVC a la fecha de la negociación fue de S/. 20.106) dichos pagares fueron descontados; aproximadamente al 11.63% en Filanbanco S.A. el 19 de Junio de 1996 y cuyo valor neto recibido en dólares al tipo de cambio de S/. 3.123.90 fue de US \$ 5.307.789.23, una parte de estos recursos obtenidos se cancelo una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por US \$ 358.650.51 de capital y US \$ 9.424.54 de intereses.

Actualmente la Compañía Kengar esta requiriendo la devolución de los pagares antes mencionados, negociados por la Administración anterior y solicitando el pago de US \$ 319.435 por el relleno realizado en el Sector 4 por lo que esta situación se esta realizando un proceso extrajudicial entre Kengar S.A. y la Administración actual de las compañías antes mencionadas en el primer párrafo.

15. Condiciones Económicas

Durante 1999, la economía del Ecuador fue afectada por la inestabilidad política, implantación del 1% a la circulación de capitales, retiros masivos de los depósitos en bancos del sistema financiero ecuatoriano, la implantación de un feriado bancario, intervención del Estado mediante la Agencia de Garantía de Depósitos en un porcentaje representativo de instituciones del sistema financiero y congelamiento por 360 de los depósitos en los bancos. Estas situaciones determinaron una devaluación anual del sucre con respecto al US \$ dólar del 207 % al 31 de Diciembre de 1999 y recesión económica.

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 de 1999

16. Eventos Subsecuentes

En Enero del 2000, el Gobierno del Ecuador oficializó el pago de los depósitos a plazo reprogramados por el Decreto Ejecutivo No 685 de Marzo de 1999 estableciendo la siguiente forma de pago:

- En banco abiertos los depositantes podrán disponer de US \$ 4.000 dólares y en bancos cerrados disponer de hasta US \$ 1.000, a partir de Marzo del 2000.
- Los depósitos excedentes entre US \$ 4.000 y US \$ 20.000 dólares recibirán bonos del estado pagaderos a 3 años plazos con un interés del 7%.
- Los depósitos excedentes mayores a US \$ 20.000 dólares, recibirán bonos del Estado pagaderos a 5 años con un interés del 7.5 %.