

CONSULTORES GUZMAN BENITEZ & ASOCIADOS CIA LTDA.
AUDITORÍA – 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.**

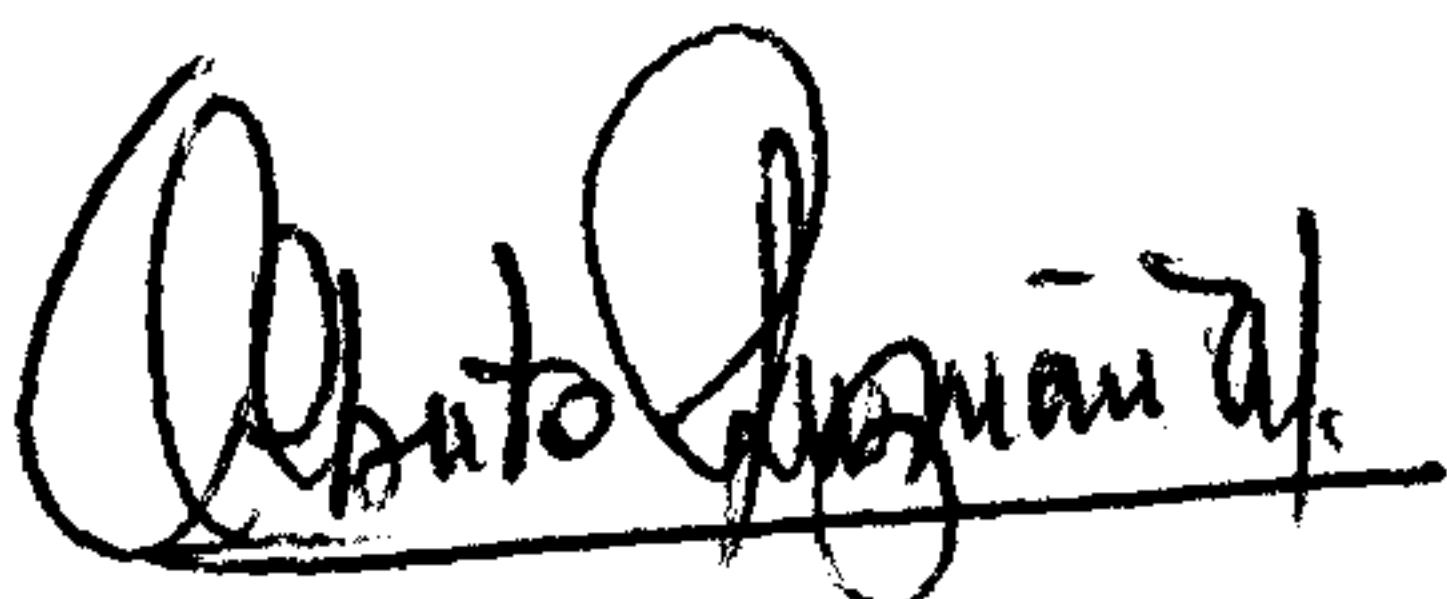
Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía AMALIA S.A., al 31 de Diciembre del 2000, y el correspondiente estado de resultados y cambios en la evolución del patrimonio de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros sobre la base de nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria 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 auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.

La Administración posee un avalúo desactualizado de sus inventarios, efectuada en Noviembre de 1998. Adicionalmente la compañía no posee informe de Auditoría de años anteriores a 1998; adicionalmente existe una diferencia de inventarios de terrenos por 236.865.63mt2 entre los registros contables y confirmación obtenida del departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil.

En nuestra opinión, excepto por los efectos descritos en el párrafo anterior, que pudieran originar ajustes 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 del 2000, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se indica en la Nota 2 a los estados financieros, En marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano adopto mediante ley, el esquema de dolarizar la economía ecuatoriana, la cual consiste en retirar de circulación los sucres y reemplazarlos por US dólares; fijando el tipo de cambio en S/. 25.000 por US \$1. Este proceso se extendió hasta el 13 de Septiembre del 2000. De acuerdo con esta ley las compañías y personas naturales obligados a llevar contabilidad, convirtieron sus registros contables por el período del 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, de sucres a dólares, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17; a partir del 1 de Abril del 2000 los registros contables son llevados en US dólares.



Alberto G Guzmán M- Socio
RNC No. 23609

Abril 30 del 2001

19 JUL 2001



RNAE-2 No. 361

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En dolares)

ACTIVOS

| | | |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
| Caja - Banco | | 430 |
| Inversiones | | 6.025 |
| Cuentas por Cobrar - Clientes | (Nota 3) | 1.657 |
| Cuentas y Documentos por Cobrar | (Nota 4) | 82.040 |
| Inventarios | (Nota 5) | 276.003 |
| Activos Fijos | (Nota 6) | 31.450 |
| Otros Activos | | 157.955 |
| Total Activos | | <u>555.560</u> |

PASIVOS

| | | |
|----------------------------|------------|-----------------------|
| Cuentas por Pagar | (Nota 7) | 267.914 |
| Obligaciones a Largo Plazo | | 12.618 |
| Total Pasivo | | <u>280.532</u> |

PATRIMONIO

| | | |
|---------------------------------------|------------|---------|
| Capital Social | (Nota 8) | 4.176 |
| Aporte Accionista para Futuro Aumento | | 149 |
| Reserva Legal | | 114 |
| Reserva de Capital | | 283.030 |
| Resultado Acumulado | | -12.104 |
| Resultado del ejercicio | | -337 |

| | | |
|-------------------------|--|-----------------------|
| Total Patrimonio | | <u>275.028</u> |
|-------------------------|--|-----------------------|

| | | |
|----------------------------------|--|-----------------------|
| Total Pasivo y Patrimonio | | <u>555.560</u> |
|----------------------------------|--|-----------------------|

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En dolares)

INGRESOS

| | |
|----------------------|--------|
| Ventas | 5.899 |
| Intereses Ganados | 4.972 |
| Diferencia en Cambio | 3.634 |
| Otros ingresos | 14.174 |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Total Ingresos | <u>28.679</u> |
|-----------------------|----------------------|

| | |
|-----------------------|--------------|
| Costo de Venta | 1.246 |
|-----------------------|--------------|

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Utilidad Bruta | <u>27.433</u> |
|-----------------------|----------------------|

Egresos

| | | |
|--|--------------------|---------------|
| Gastos Administrativos y Ventas | <i>(Nota 11)</i> | 19.834 |
| Gastos Operacionales | | 6.159 |
| Otros Gastos | | 1.393 |

| | |
|----------------------|----------------------|
| Total Egresos | <u>27.386</u> |
|----------------------|----------------------|

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Resultado del Ejercicio | <u>48</u> |
|--------------------------------|------------------|

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Retenciones en la Fuente | <u>-385</u> |
|---------------------------------|--------------------|

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Resultado Neto | <u>-337</u> |
|-----------------------|--------------------|

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En Dolares)

| | Capital Pagado | Reserva Legal | Aporte Futuro Aumento Capitalización | Reserva Por Revalorización Patrimonio | Reserva de Capital | Resultados Acumulados | Resultado del Ejercicio | Total |
|-------------------------|-------------------|------------------|---|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------|
| Saldo al 31 / 12 / 1999 | 4.176 | 57 | 149 | 161.720 | | -4.795 | -5.462 | 155.845 |
| Redasificación | | | | -308.999 | 308.999 | -5.462 | 5.462 | |
| Resultado del ejercicio | | | | | | | -337 | -337 |
| Aplicacion NEC 17 | | 57 | | 147.279 | -25.969 | -1.847 | | 119.520 |
| Saldo al 31/12/2000 | 4.176 | 114 | 149 | 0 | 283.030 | -12.104 | -337 | 275.028 |

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

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

En Marzo del 2000, el gobierno Ecuatoriano adoptó mediante ley , el esquema de dolarización, el que consistió en retirar de circulación los sucres (Unidad Monetaria del Ecuador) y repelarlos por US dólares; y fijar el tipo de cambio en S/. 25.000 por US \$ 1.00.

De acuerdo con esta ley, las compañías y personas naturales obligadas a llevar contabilidad , convirtieron sus sucres a US dólares, y empezar a mantener los registros contables en dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Los registros contables expresados en sucres fueron convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana (NEC) 17, como sigue:

- Las cuentas no monetarias del balance general, fueron ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre la fecha de transición y el 31 de Marzo del 2000. Así mismo se aplicó un índice especial de corrección de brecha entre la fecha de la transacción y la fecha de transición, para reconocer los cambios en el poder adquisitivo del sucre con respecto al dólar.
- Las cuentas monetaria del balance general y las cuentas de resultados no fueron ajustadas por inflación ni por el índice especial de corrección de brecha.
- Los efectos del ajuste por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el periodo comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999, fueron registrados en la cuenta.

Patrimonial denominada "Capital Adicional" mientras que los efectos relacionados con el periodo comprendido desde el 1 de Enero hasta el 31 de Marzo del 2000, fueron registrados en la cuenta del estado de resultados denominada " Resultados por exposición a la inflación".

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:

Reserva de Capital

Registra los efectos de los ajustes por inflación y de la aplicación del índice especial de brechas de acuerdo a lo indicado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 por el periodo comprendido desde la fecha de transición hasta Diciembre 31 de 1999.

AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta vigente para el año 2000 es del 25 % sobre la base imponible determinada.

Impuesto a la circulación de Capitales.

Representa el 0.80 de impuesto pagado sobre los depósitos efectuados en las instituciones financiero nacional, el cual fue derogado a partir del 1 de Enero del 2001. Este tributo fue registrado con cargo a los resultados del periodo en que se efectuaron los depósitos.

Valuación de activos que conforman el patrimonio.

La valuación de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso está dada en función de un avalúo en términos de dólares, los registros contables se han actualizado en función de la variación del tipo de cambio.

3. Cuentas por Cobrar Clientes

Al 31 de Diciembre del 2000 la cuenta por cobrar clientes consisten de lo siguiente:

| | Valor |
|-------------------------------|--------------|
| Documentos por cobrar | 1.602 |
| Arriendos Vencidos por Cobrar | 255 |
| Neto | 1.857 |
| Intereses no Ganados | -200 |
| Total | 1.657 |

4. Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre del 2000 las cuentas por cobrar son como siguen:

| | Valor |
|---------------------------------|---------------|
| Compañías Relacionadas | 80.942 |
| Anticipo de Impuesto a la Renta | 1.070 |
| Retenciones en la fuente | 28 |
| | 82.040 |

AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

5. Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2000 los inventarios son como siguen:

| | <u>Valor</u> |
|----------------------------|-----------------------|
| Terrenos | 53.882 |
| Redes de Servicios Basicos | 1.134 |
| Materiales de Construcción | 19.792 |
| Producto Terminado | 187.787 |
| Villas en Arrendamiento | 13.408 |
| | <u>276.003</u> |

6. Activos Fijos

Al 31 de Diciembre del 2000 los Activos fijos consisten de lo siguiente:

| | Saldo Inicial 1999 | Adiciones 2000 | NEC. 17 | Saldo final 2000 |
|----------------------|-----------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Equipo de topografía | 2.853 | | | 2.853 |
| Maquinaria y equipo | 8.074 | | | 8.074 |
| Equipo de oficina | 22.871 | 243 | 8.455 | 31.569 |
| Muebles y enseres | 7.185 | | 1.871 | 9.056 |
| Edificios | 39.288 | | 27546 | 66.834 |
| Otros activos fijos | 1.137 | 156 | 200 | 1.493 |
| Sub.-total | <u>81.408</u> | <u>399</u> | <u>38.072</u> | <u>119.879</u> |

| | Saldo Inicial 1999 | Gasto 2000 | NEC. 17 | Saldo final 2000 |
|----------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Equipo de topografía | 2.853 | | | 2.853 |
| Maquinaria y equipo | 8.074 | | | 8.074 |
| Equipo de oficina | 20.339 | 2.301 | 5.585 | 28.225 |
| Muebles y enseres | 6.338 | 814 | 368 | 7.520 |
| Edificios | 22.370 | 2.953 | 15259 | 40.582 |
| Otros activos fijos | 962 | 101 | 113 | 1.176 |
| Sub.-total | <u>60.936</u> | <u>6.169</u> | <u>21.325</u> | <u>88.430</u> |
| Total activo Fijo | <u>20.472</u> | <u>-5.770</u> | <u>16.747</u> | <u>31.449</u> |

AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

7. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2000 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

| | <u>Valor</u> |
|------------------------------------|----------------------------|
| Retenciones por Solares | 1.373 |
| M.I. Municipio de Guayaquil | 21.390 |
| Compañías Relacionadas | 11.884 |
| Agricola Acuarela S.A. | 218.911 |
| Contratistas | 12.800 |
| Otros | 1.556 |
| | <hr/> 267.914 <hr/> |

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil pueden en su momento 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 y prorratio de gastos de años anteriores.

8. Capital pagado

Al 31 de Diciembre del 2000, el capital pagado consiste de 10.440 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0,04 y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

9. Diferencia de Inventario de Terrenos

| | |
|---|--------------------|
| | Mt2 |
| Manzanas del 77 al 88 excepto el 79 y 80 | <u>73.206,92</u> |
| Sector IV (permuta inmobiliaria Guaruya el 10% del total, entregar ya urbanizado) | 280.761,53 |
| Sub - Total | <u>353.968,45</u> |
| Menos: | |
| Sector IV Contrato 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> |

De acuerdo a contrato de permuta, Inmobiliaria Guaruya deberá recibir el 10% de los terrenos del sector IV debidamente urbanizado.

10. Contingencia Legal

En Agosto 18 de 1995, las Compañías Inmobiliaria Amalia S.A. , Elenita S.A., FAJI S.A., Campoverde 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 4-5-7-23, 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.

AMALIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

11. Gastos Administrativos y Ventas

| | <u>Valor</u> |
|---------------------------------|----------------------|
| Gastos de Oficina | 6.610 |
| Servicios de Terceros | 8.768 |
| Impuestos y contribuciones | 4.189 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 265 |
| Otros | <u>2</u> |
| | <u><u>19.834</u></u> |