

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

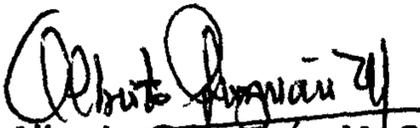
Al Accionista de
INMOBILIARIA ELENITA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía ELENITA 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 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 sí 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.

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 ELENITA 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

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

ACTIVOS

Bancos		111
Cuentas por Cobrar	(Nota 3)	513
Otros Activos		99.299
Total Activos		<u>99.924</u>

PASIVOS

Cuentas por Pagar	(Nota 4)	33.034
Obligaciones a Largo Plazo	(Nota 5)	18.031
Total Pasivo		<u>51.065</u>

PATRIMONIO

Capital Social	(Nota 6)	1.200
Capital Adicional		57.681
Resultado del ejercicio		-10.022
Total Patrimonio		<u>48.859</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>99.924</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros



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

INGRESOS

Resultados por Expocisión a la Inflación **14.803**

Total Ingresos **14.803**

EGRESOS

Amortización de Gastos Preoperacionales **24.825**

Resultados del Ejercicio **-10.022**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros



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

	Capital Pagado	Reserva Por Revalorización Patrimonio	Capital Adicional	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31/12/1999	1.200	10.844			12.044
Resultado del ejercicio				-10.022	-10.022
Aplicacion NEC 17		46.837			46.837
Reclasificación		-57.681	57.681		
Saldo al 31/12/2000	1.200		57.681	-10.022	48.859

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estado Financieros

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

1. Descripción de la Compañía

La compañía **ELENITA S.A.** fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1961**. El objetivo de la compañía es dedicarse a la explotación de productos agropecuarios y forestales en general, y a su distribución en los centros de consumos exterior e interior y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

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 aplico 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:

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

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Capital adicional

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.

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

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

	Valor
Inmobiliaria Amalia S.A.	395
Anticipo Impuesto a la Renta	118
	<hr/> 513 <hr/>

4. Cuentas por Pagar

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

	Valor
Agricola Acuarela S.A.	1.257
Impuestos Prediales M.I. Guayaquil, desde 1994	31.777
	<hr/> 33.034 <hr/>

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil pueden en su momento originar un juicio de embargo Municipal de los terrenos, la compañía actualmente no dispone de activos suficientes con el cual pueda hacer frente con el pago de estas obligaciones.

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

5. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2000 los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria Guaruya, cuyo vencimiento es Agosto del 2006.

6. Capital pagado

Al 31 de Diciembre de 1999, el capital pagado consiste de 30.000 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.

La SuperIntendencia de Compañías mediante una Resolución dispuso que toda las compañías controladas por esta, tengan un Capital mínimo de US \$ 800, y cuyo plazo vence en Junio 30 del 2001.

7. Contingencia Legal

En Agosto 18 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 1.162.099.94 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 1.467.569.92 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.