

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
AUMANCORP S.A.,
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa Aumancorp S.A. al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, situación del patrimonio y cambios en la situación financiera del ejercicio en mención. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Aumancorp S.A. al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador modificadas en ciertos aspectos por normas tributarias vigentes.



Mariene Roblero Saad
Auditora Externa
REGISTRO SC-RNAE 2-279
Abril 25, 2000



Federico Armijos Bonilla

AUMANCORP S.A.
BALANCE GENERAL
 (expresado en miles de sucres)

al 31 de diciembre de

	1999	1998	CAMBIOS
ACTIVO			
CORRIENTE			
CAJA Y BANCOS	12.037	2.877	9.160
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Nota B)	1.634.879	792.511	842.368
INVERSIONES TEMPORALES (Nota E)	3.092.893	5.958.126	-2.865.233
PAGOS ANTICIPADOS (Nota C)	49.277	46.706	2.571
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.789.086	6.800.220	-2.011.134
FIJO NETO (Nota D)	3.134.972	1.379.988	1.754.984
INVERSIONES PERMANENTE (Nota E)	18.375.404	0	18.375.404
TOTAL DE ACTIVO	26.299.462	8.180.208	18.119.254
PASIVO			
CORRIENTE			
SOBREGIROS BANCARIOS (Nota F)	396.623	0	396.623
DOCUMENTOS E INTERESES POR PAGAR (Nota G)	2.871.186	588.770	2.282.416
CUENTAS POR PAGAR (Nota H)	3.209.751	75.071	3.134.680
IMPUESTOS POR PAGAR	98	1.382	-1.284
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.477.658	665.223	5.812.435
PASIVO NO CORRIENTE (Nota I)			
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLZO	58.693	380.800	-322.107
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	0	4.625.637	-4.625.637
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	58.693	5.006.437	-4.947.744
TOTAL PASIVO	6.536.351	5.671.660	864.691
PATRIMONIO NETO (Nota J)	19.763.111	2.508.548	17.254.563
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	26.299.462	8.180.208	18.119.254

Vea notas a los estados financieros

AUMANCORP S.A.
ESTADO COMPARATIVO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
(expresado en miles de sucres)

	al 31 de diciembre de		
	1999	1998	CAMBIOS
INGRESOS (Nota K)			
ARRIENDOS	144.000	354.174	-210.174
OTROS INGRESOS	62.963	3.516	59.447
TOTAL INGRESOS	206.963	357.690	-150.727
EGRESOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS	288.968	166.378	122.590
GASTOS FINANCIEROS	508.598	186.749	321.849
OTROS GASTOS	17.259	1.678	15.581
TOTAL EGRESOS	814.825	354.805	460.020
UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA DEL EJERCICIO	-607.862	2.885	-610.747
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	0	0	0
IMPUESTO A LA RENTA	0	721	-721
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-607.862	2.164	-610.026

Vea notas a los estados financieros

AUMANCORP S.A.
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
al 31 de diciembre de 1999
(expresado en miles de sucres)

AÑO CONCEPTOS	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZAC.	RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTAT.	RESERVA POR REVALORIZAC. PATRIMONIO	REEXPRESIÓN MONETARIA	GANANCIAS (PERDIDAS)	TOTAL
1999 SALDO ENERO 01-99	29.000	294.840	2.389	21.515	2.158.640	0	2.164	2.508.548
APOORTE ACCIONISTAS		3.979.664						3.979.664
CORRECCIÓN MONETARIA 1999					1.172.897	1.272.281		2.445.178
AJUSTE CORRECCION MONET. EJERC. ANT.						-265.551		-265.551
ABSORCIÓN DIF. CAMBIOS AÑO 1999						-2.117.750		-2.117.750
UTILIDAD SOBRE INVERSIONES						13.820.884		13.820.884
TRANSF. SLDO REEXP. MON. A RES.X REVZ.					12.709.864	-12.709.864		0
DISTRIBUCION UTILIDAD EJERCICIO 1998			216	1.948			-2.164	0
PERDIDA DEL EJERCICIO							-607.862	-607.862
SALDO DICBRE-31-99	29.000	4.274.504	2.605	23.463	16.041.401	0	-607.862	19.763.111

AUMANCORP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
al 31 de diciembre de 1999
(expresado en miles de sucres)

FUENTES DE FONDOS

DISMINUCION DE INVERSIONES TEMPORALES	2.865.233
INCREMENTO SOBREGIROS BANCARIOS	396.623
INCREMENTO DE DOCUMENTOS E INTERESES POR PAGAR	2.282.416
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	3.134.680
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	<u>17.254.563</u>
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>25.933.515</u>

APLICACION DE FONDOS

INCREMENTO DE CAJA Y BANCOS	9.160
INCREMENTO DE CTAS. Y DOC. POR COBRAR	842.368
INCREMENTO DE INVERSIONES PERMANENTES	18.375.404
INCREMENTO DE PAGOS ANTICIPADOS	2.571
INCREMENTO DE ACTIVO FIJO NETO	1.754.984
DISMINUCION DE IMPUESTOS POR PAGAR	1.284
DISMINUCION DE DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	322.107
DISMINUCION DE CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	<u>4.625.637</u>
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>25.933.515</u>

AUMANCORP S.A.
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DEL CAPITAL DEL TRABAJO
al 31 de diciembre de 1999
(expresado en miles de sucres)

ORIGENES

DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	74.646	
AUMENTO DE RESERVA P' REVALORIZ. PATRIMONIO	13.882.761	
INCREMENTO DE APORTE DE ACCIONISTAS	3.979.664	
INCREMENTO RESERVA LEGAL	216	
INCREMENTO DE RESERVAS FACULTATIVAS	1.948	
DISMINUCION DE CAPITAL DE TRABAJO	7.823.569	25.762.804

APLICACIONES

PERDIDA DEL EJERCICIO	607.862	
DISTRIBUCION DE UTILIDAD 1997	2.164	
INCREMENTO DE ACTIVO FIJO	1.829.630	
INCREMENTO DE INVERSIONES PERMANENTE	18.375.404	
DISMINUCION PASIVO LARGO PLAZO	4.947.744	25.762.804

AUMANCORP S.A.
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(expresado en miles de sucres)

	al 31 de diciembre de	
	1999	1.998
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.789.086	6.800.220
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.477.658	665.223
CAPITAL NETO DE TRABAJO	-1.688.572	6.134.997
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	-7.823.569	

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 1999

7

A.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

Aumancorp S.A. está constituida en Ecuador según consta en la escritura pública inscrita en el registro mercantil el 26 de diciembre de 1990 y su actividad principal es la compra venta y administración de bienes inmuebles.

Su capital social es de S/.29'000.000 conformado de 29.000 acciones de S/.1.000 cada una. Sus principales accionistas son: Ing. Walter Valarezo Andrade con 14.790 acciones y Sra. María del Carmen Plaza de Valarezo con 14.210 acciones que representan el 100% del capital social de la compañía.

Bases de Presentación.- los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de compañías y modificadas en ciertos aspectos por normas tributarias vigentes las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que permiten registrar las utilidades obtenidas en inversiones directamente en la cuenta reexpresión monetaria, Nota J, fueron preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales utilizando para ello principalmente el índice del 53% para dar efecto los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias como está indicado en el párrafo siguiente. Los valores que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, excepto el gasto por depreciación de propiedades que se determinan en base al valor reexpresado de tales activos.

Corrección Monetaria.- Los estados financieros de 1999 incluyen los ajustes por corrección monetaria de las partidas no monetarias al 31 de diciembre, como sigue:

Inversiones Permanentes.- A su costo de adquisición reexpresado que no supera el valor patrimonial proporcional.

Pagos Anticipados.- Se ajustaron los seguros en base al índice del 53% desde la fecha del desembolso hasta el 31 de diciembre de 1999.

Propiedades.- A partir de los valores reexpresados al 31 de diciembre de 1998 se han ajustado en base al índice de corrección monetaria del 53% al 31 de diciembre de 1999.

Activos y Pasivos en Moneda Extranjera.- En base a la actualización del tipo de cambio de mercado libre del US\$ dólar de S/. 20.550, vigente al 31 de diciembre de 1999.

Patrimonio.- Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencias entre cuentas se ajustan en base al índice de corrección monetaria del 53% al 31 de diciembre de 1999; el valor del ajuste se registra con crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

Reexpresión Monetaria.- Esta cuenta registra la contrapartida de los ajustes a los activos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 no está sujeta a reexpresión y debe ser transferido a la reserva por revalorización de patrimonio.

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 1999

8

A.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Inversiones temporales.- Están presentadas al costo de adquisición

Ingresos y Gastos.- Se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

De acuerdo a lo expresado en la Nota L, la compañía cumple con sus obligaciones tributarias, laborales, municipales, etc, de acuerdo a las disposiciones vigentes en el Ecuador.

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(expresado en miles de sucres)

B. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

	al 31 de diciembre de	
	1999	1998
Clientes	41.700	0
Compañías relacionadas	711.256	279.003
Contratistas y otros	881.923	513.508
Total	1.634.879	792.511

Se compone este rubro de valores en sucres y dólares adeudados por clientes, préstamos a compañías relacionadas, anticipos a contratistas y otros conceptos que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

C. PAGOS ANTICIPADOS:

		al 31 de diciembre de	
		1999	1998
Seguros	1)	42.809	33.183
Impuestos	2)	6.468	7.189
Intereses		0	6.334
Total		49.277	46.706

1) Ha contratado pólizas de seguros por intermedio de la compañía Valandra, asegurando sus activos contra robo, incendio, vehículos etc. desde septiembre 18 de 1999 a septiembre 18 del 2000.

2) Saldo de impuestos pagados por anticipos a la renta y retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 1998; no han sido descontados por tener pérdida en el presente ejercicio

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(expresado en miles de sucres)

D. FIJO:

Las propiedades incluidas en el balance de la compañía con valor neto de S/.3.134.972.451, según libros, representa solamente bienes pertenecientes a la compañía en aquella fecha.

La compañía incrementó sus activos fijos en S/.967.300.291 por la compra de materiales, pago de mano de obra, instalaciones eléctricas, construcciones de muebles y otros requeridos para la construcción en proceso de la Residencia - Valarezo Plaza ubicada en el terreno Laguna Dorada.

Ajustes por corrección monetaria al 31 de diciembre de 1999 considerando el índice del 53%. Los activos fijos reflejan el costo original, más el incremento por la corrección monetaria que fue de S/.1.005.478.711.

Las reservas por depreciación se realizan de acuerdo al método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario.

	al 31 de diciembre de	
	1999	1998
FIJO DEPRECIABLE		
Edificios	428.118	279.815
Muebles y enseres de oficina	48.239	31.529
Vehículos	440.313	287.786
	<u>916.670</u>	<u>599.130</u>
FIJO NO DEPRECIABLE		
Terrenos	48.283	48.283
Construcciones en proceso	2.549.309	905.609
Otros activos	33.572	21.943
	<u>2.631.164</u>	<u>975.925</u>
Total activo fijo	<u>3.547.834</u>	<u>1.575.055</u>
Menos depreciación acumulada	<u>-412.862</u>	<u>-195.067</u>
FIJO, NETO	<u>3.134.972</u>	<u>1.379.988</u>

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(expresado en miles de sucres)

F. SOBREGIROS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 1999, la compañía mantiene sobregiros contratados sobre su cuenta corriente en dólares por US\$19.300,37 que mantiene en el Banco Bolivariano. Los saldos en dólares se ajustaron considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 1999, (20.550).

G. DOCUMENTOS E INTERESES POR PAGAR A CORTO PLAZO:

	al 31 de diciembre de	
	1999	1998
Documentos por pagar a bancos	1) 2.678.094	573.178
Documentos por pagar otros	87.773	15.592
Intereses por pagar	2) 105.319	0
	<u>2.871.186</u>	<u>588.770</u>

Obligaciones en dólares al 31 de diciembre de 1999 con instituciones bancarias y compañías de seguros por US\$134.592,05 concedidos a la tasa del 19,75% 17% y 16% de interés anual con vencimientos a corto y largo plazo. Se ajustaron a S/. 20.550, tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 1999.

1) Parte corriente del pasivo a largo plazo por el financiamiento de US\$11.399,45 concedidos por ABN AMOR BANK, al 16% de tasa de interés anual, a pagarse en 22 dividendos que vencen partir de agosto 7 de 1999 a mayo 7 del 2001. La parte corriente de éste financiamiento es de US\$6.187,53.

Préstamos con el Banco Filanbanco por US\$50.000 concedidos en julio de 1998, fue reestructurado por US\$74.133,35 al 19,75% de interés anual con vencimiento en octubre 18 de de 1999. A la fecha de elaboración del presente informe, éste préstamo se canceló durante el mes de enero del 2000.

Préstamo de US\$50.000 concedidos por el Bco. Bolivariano al 17% de interés anual con vencimiento en febrero 8 del 2.000. Este valor es una parte del préstamo de US\$150.000 que concedió el Banco Bolivariano en febrero del 2.000.

2) Intereses por pagar a las instituciones bancarias por los préstamos concedidos a corto y largo plazo, se ajustaron al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 1999.

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(expresado en miles de sucres)

H. CUENTAS POR PAGAR:

	al 31 de diciembre de	
	1999	1998
Ordenes de giro pendientes	47.676	20.284
Otros	1.160.807	54.787
	1) 1.208.483	75.071

Corresponde a valores en sucres y dólares que adeuda la compañía por préstamos a compañías relacionadas, anticipos de clientes y otros realizados para el desenvolvimiento de sus actividades.

1) Incluye préstamo de US\$50.000 otorgado por el Sr. José Plaza.

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

	al 31 de diciembre de	
	1999	1998
Doc. por pagar a largo plazo		
Obligaciones bancarias	58.693	40.800
Otros	0	340.000
	58.693	380.800
Cuentas por pagar Accionistas	2.001.268	4.625.637
Total	2.059.961	5.006.437

1) Representa el pasivo a largo plazo del préstamo concedido por ABN AMOR BANK, al 16% de interés anual, para ser cancelado en 22 dividendos que vencen a partir de agosto 7 de 1999 hasta mayo 7 del 2000. El valor de US\$2.856,13 es la parte no corriente de éste financiamiento. Se ajustaron al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 1999. (S/.20.550).

2) Corresponde a préstamos concedidos por los accionistas.

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 1999

J. PATRIMONIO:

Capital social

La compañía se constituyó mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 26 de diciembre de 1990 con un capital social de \$/2'000.000.

Desde que se organizó la compañía hasta la fecha del balance, se aumentó el capital social de \$/2'000.000 a \$/29'000.000 conformada de 29.000 acciones de \$/1.000 cada una, todas ordinarias y nominativas.

El capital social lo conforman el Ing. Walter Valarezo Andrade con 14.790 acciones y Sra. Ma. del Carmen Plaza con 14.210 acciones, representando el 100% del capital social de la compañía.

Aportes para futura capitalización:

Se incrementaron los aportes de accionistas para futuras capitalizaciones durante el presente ejercicio por valor de \$/3.979'664.028 de parte del Ing. Walter Valarezo Andrade que representa el 51% del capital social. Se ajustaron con el Índice de corrección monetaria del 53% al 31 de diciembre de 1999-

Reservas:

Reserva legal

Representa \$/ 2'605.547 que es el saldo al 31 de diciembre de 1.999 por la separación anual del 10% de las utilidades netas obtenidas por la compañía en ejercicios anteriores y está de acuerdo con los estatutos de la escritura constitutiva y lo acordado por los accionistas.

Reservas facultativas:

Representa \$/23'463.243, al 31 de diciembre de 1.999 y que corresponde al saldo de las utilidades netas obtenidas por la compañía en ejercicios anteriores luego de haber segregado el 10% de la reserva legal.

Reservas por revalorización del patrimonio:

Representa el ajuste por corrección monetaria de las cuentas patrimoniales que durante el ejercicio se lo realizó por \$/ 1.172'897.202. Su saldo al 31 de diciembre de 1999 es de \$/16.041'401.544 que puede ser capitalizado.

Reexpresión monetaria:

Representa la contrapartida de los ajustes por corrección monetaria sobre los activos y pasivos no monetarios considerando el índice del 53%. Incluye las utilidades y pérdidas ocasionadas en las inversiones realizadas, además la absorción de la diferencia en cambios por los ajustes de los activos y pasivos en moneda extranjera.

El saldo acreedor de ésta cuenta al 31 de diciembre de 1999 es cero porque se lo transfirió a las Reservas por revalorización del patrimonio.

Resultados:

La compañía durante el presente ejercicio arrojó una pérdida de \$/607'862.995.

AUMANCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(expresado en miles de sucres)

K. INGRESOS

	al 31 de diciembre de	
	1999	1998
arriendos de oficina	144.000	354.174
intereses	62.963	3.516
Total	206.963	357.690

La compañía ha emitido facturas por cobro de arriendos de oficinas a las compañías relacionadas durante el presente ejercicio por S/.144'000.000.

Ha obtenido la suma de S/. 62'962.500 por la utilidad e intereses ganados en la compra de certificados de depósitos reprogramados adquiridos con tasas promedio de descuento del 27%.

L. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Aumancorp S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre de 1999.

M. TIPO DE CAMBIO:

El tipo de cambio utilizado por la compañía al 31 de diciembre de 1999 fue de S/.20.550 por cada US\$1,00.

AUMANCORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

IMPORTE DE INVERSIONES PERMANENTES Y TEMPORALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

ANEXO A

INVERSIONES PERMANENTES:

NOMBRE DE LAS COMPAÑIAS	R.U.C.	NUMERO ACCIONES	VALOR DE INVERSION	AJUSTES POR CORR.MONET.	AJUSTE POR V.P.P.	SALDO AL 31-12-99	PATRIMONIO DE LA CIA.	VALOR	
								PATRIMONIAL PROPORCIONAL	
A CASALTA	'0990626995001	38.535	38.535.000	132.670.152	-127.017.453	44.187.699	252.501.230	1,14669	1)
B ALFARJO	'0991286500001	859.225	859.225.000	2.050.843.290	7.649.596.093	10.559.664.383	24.283.322.226	14,13090	2)
C RIOFINSA	'0991277730001	562.284	562.284.000	837.654.658	-865.794.948	534.143.710	1.186.986.022	0,94990	1)
D VALANDRA	'0990714002001	16.500	16.500.000	56.806.996	7.164.100.898	7.237.407.894	11.664.457.749	530,20260	2)
TOTAL INVERSIONES PERMANENTES		1.476.544	1.476.544.000	3.077.975.096	13.820.884.590	18.375.403.686			

INVERSIONES TEMPORALES:

B ALFARJO S.A.	'0991286500001		1.581.958.169			1.581.958.169			
D VALANDRA S.A.	'0990714002001		1.510.935.006			1.510.935.006			
TOTAL INVERSIONES TEMPORALES			3.092.893.175			3.092.893.175			
VALOR TOTAL DE LAS INVERSIONES			4.569.437.175	3.077.975.096	13.820.884.590	21.468.296.861			

- 1) Cifras de estados financieros no auditados
- 2) Cifras de estados financieros auditados

Vea notas a los estados financieros