



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

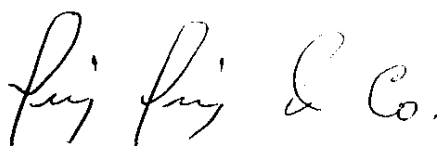
**A los Accionistas y Directores
INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
Guayaquil, Ecuador**

6.443

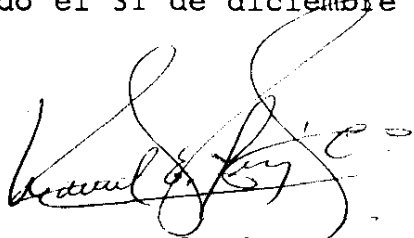
1. Hemos auditado el balance general de **INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.** al 31 de diciembre de 1999 y los estados conexos de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Excepto, por lo que se indica en el tercer párrafo, nuestra auditoría fue realizada 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 selectivas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importante hechas por la gerencia, así como una evaluación general de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. A la fecha de este informe, no hemos recibido contestación a nuestra solicitud de confirmación de saldos del Banco con que opera la Compañía y no nos fue posible satisfacernos por otros medios de la razonabilidad de los montos no confirmados ni de la eventual existencia de otros trámites de estos conceptos directos e indirectos y/o garantías diferentes registradas en los libros de la contabilidad de la Compañía.
4. En nuestra opinión, a excepción de los efectos de los ajustes si los hay, que se determina que pudieron ser necesarios, si hubiéramos obtenido las confirmaciones del banco como se indica en el tercer párrafo, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA INMOTAXO C.A. al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principio y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.



5. Según se muestra en los estados financieros adjuntos, la Compañía ha incurrido durante los últimos años pérdidas significativas por **S/. 28.534.922 M** hasta el 31 de diciembre de 1999, las mismas que han sido Absorbidas por la Reserva por Revalorización del Patrimonio y actualmente la gerencia no cuenta con planes de ventas que permitan la obtención de ingresos suficientes para satisfacer los costos financieros originados por el préstamo bancario vigente, estos factores más el indicado en la **Nota D**; por el diferimiento a cinco años plazo del diferencial cambiario de **S/. 50.735.283 M**, la Compañía está cercana al incumplimiento de los contratos de obligaciones corrientes y no puede ser capaz de continuar sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ajuste alguno relacionado con la recuperación y clasificación de los importes de activos registrados o los importes y clasificación de los pasivos que serían necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el período terminado el 31 de diciembre de 1999, se emite por separado.


SC - RNAE-2 No. 274

19 de Abril del 2000
Guayaquil, Ecuador.


CPA. Manuel Pérez C.
Socio
Registro Nacional No. 17.183

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO

ACTIVO CIRCULANTE:

Efectivo	S/. 6.912.547
Cuenta por cobrar (Nota B)	4.015.797.234
Impuestos pagados por anticipado	<u>24.576.997</u>

TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE	4.047.286.778
-----------------------------------	----------------------

PROPIEDADES (Nota C y H)	58.855.987.190
---------------------------------	-----------------------

OTRO ACTIVO (Nota D)	<u>50.735.282.870</u>
-----------------------------	------------------------------

S/.113.638.556.838
=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CIRCULANTE:

Préstamos bancarios por pagar (Nota E)	S/. 1.994.882.411
Cuentas por pagar (Nota F)	16.225.625.283
Gastos acumulados por pagar (Nota G)	11.552.408.714
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota H)	<u>8.020.400.000</u>

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	37.793.316.408
------------------------------------	-----------------------

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	60.814.683.000
--------------------------------------	-----------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: (Nota I)

Capital pagado	973.727.000
Reserva por revalorización del patrimonio	<u>14.056.830.430</u>

<u>15.030.557.430</u>

S/.113.638.556.838
=====

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

INGRESOS DE OPERACIONES:

Intereses ganados	S/.	77.973
Otros		<u>1.761.933</u>
		1.839.906

GASTOS DE OPERACIONES:

Gastos de administración	171.053.692
Gastos de depreciación	1.726.339.681
Gastos financieros	9.389.820.618
Otros	<u>3.715.039</u>
	<u>11.290.929.030</u>

PERDIDA DEL PERIODO

S/.11.289.089.124
=====

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>CAPITAL PAGADO</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RESULTADOS</u>
Saldo al 1 de enero de 1999	s/.973.727.000	s/.29.842.255.677	s/.	s/.(12.578.741.268)
Pérdida del periodo				(11.289.089.124)
Transferencia		(12.578.741.268)		12.578.741.268
Corrección monetaria:				
Activo fijo			20.388.021.707	
Patrimonio		9.665.737.947	(9.665.737.947)	
Moneda extranjera		(12.308.662.988)	3.046.420	
Absorción de la pérdida del periodo		(563.758.944	(10.725.330.180)	11.289.089.124
Saldo al 31 de diciembre de 1999	s/.973.727.000	s/.14.056.830.430	s/. -	s/. -
	=====	=====	=====	=====

Vea notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	S/. 3.172.977.224
Efectivo pagado a proveedores y otros	(199.365.058)
Otros ingresos	1.839.906
Intereses y comisiones pagadas	<u>(602.059.710)</u>
 Efectivo neto, proveniente de las actividades de operación	 2.373.392.362

ACTIVIDADES DE INVERSION:

Disminución en otro activo	<u>39.125.674</u>
 Efectivo proveniente de las actividades de inversión	 39.125.674

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Pagos de préstamos bancarios	<u>(2.408.276.635)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>2.408.276.635)</u>
	4.241.401

EFFECTIVO DISPONIBLE

Saldo del efectivo al inicio del año	<u>2.671.146</u>
--------------------------------------	------------------

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	S/. 6.912.547 =====
--	--------------------------------------

**CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL PERIODO
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE
LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**

PERDIDA DEL PERIODO	S/.(11.289.089.124)
Más gastos de depreciación que no representan desembolsos de efectivo	<u>1.726.339.681</u>
	(9.562.749.443)

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Cuentas por cobrar	3.172.977.224
Impuestos pagados por anticipado	(24.576.997)
Préstamos bancarios por pagar	645.387.110
Cuentas por pagar	424.865.214
Gastos acumulados por pagar	<u>7.717.489.254</u>
	<u>11.936.141.805</u>

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	S/. 2.373.392.362 =====
---	--

Vea notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1999

A. RESUMEN DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A. (la Compañía) fue constituida el 12 de julio de 1995 en la ciudad de Cuenca, Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta, arrendamiento y en general constitución de derechos reales sobre inmuebles. En enero 5 de 1996 traslada su domicilio a la ciudad de Guayaquil.

Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las mismas que son utilizadas en la preparación de los estados financieros. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado parcialmente en el caso de las propiedades y patrimonio de los Accionistas por la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria aplicable según las disposiciones del decreto Ejecutivo No.1454 del 10 de febrero de 1994 reformado según el Decreto No.2411 del 30 de diciembre de 1994 y No.93 del 22 de agosto de 1995. El índice de Corrección monetaria aplicable para el año 1999 es de 53%.

Activos Fijos. Están registradas al costo más el valor de la corrección monetaria, efectuadas de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, de 20 para los edificios.

Los cargos diferidos. corresponden al diferencial cambiario producto de la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera, el cual será amortizado en línea recta en 5 años.

Ingresos y gastos. Los ingresos se registran cuando se ha completado el servicio y los gastos se reconocen en base al método del devengado.

Operaciones. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 1999 han estado influenciadas desde el año 1998 por los efectos adversos de varios acontecimientos recientes, entre los cuales tenemos, el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente calida de El Niño, el descalabro de los mercados financieros internacionales.

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1999

A. RESUMEN DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:
(continuación)

regionales y durante los últimos meses, la inestabilidad del sistema financiero nacional como consecuencia del congelamiento de los depósitos en los bancos y últimamente el anuncio del Gobierno Ecuatoriano que desde el 10 de enero del 2000 rige el nuevo sistema monetario del país, la dolarización, encontrándose su instrumentación en proceso.

Debido a estas situaciones no es posible establecer íntegramente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía del Ecuador y las consecuencias, si las hay, sobre la posición financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros que forman parte de este informe deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

Tipos de cambios. Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre. La diferencia en cambio originada por la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera es registrada en el Rubro **Otros Activos - cargos diferidos** y en la cuenta Reexpresión monetaria de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda, 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 Estadísticas y Censos (INEC), fue como sigue:

<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u>	<u>INDICE</u>
1995	23%
1996	26%
1997	31%
1998	43%
1999	60%

Régimen tributario. A partir del 1 de enero de 1999, se suspende la vigencia del impuesto a la renta y se elimina el sistema de retenciones en la fuente y pago de anticipos.

En su lugar se establece el 1% de Impuesto a La Circulación de Capitales (ICC), el que grava todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias así como los giros, transferencias y pagos al exterior.

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1999

B. CUENTAS POR COBRAR:

Compañías relacionadas:

Febrescordero Cia. de Comercio		
S.A. - Agroquímicos	(1)	S/. 3.036.713.007
Febrescordero Cia. de Comercio		
S.A. - Industrial	(2)	<u>979.084.227</u>
		S/. 4.045.797.234
		=====

- (1) Corresponde al valor de **US\$.** 151,449.46, el cual no genera intereses y no tiene fecha de vencimiento.
- (2) Corresponde al valor de **US\$.** 48.829.70, el cual no genera intereses y no tiene fecha de vencimiento.

C. PROPIEDADES:

(Expresado en sucres)

	Saldos al 01-01-99	Adiciones	Corrección Monetaria	Saldos al 31-12-99
COSTO REVALORIZADO:				
Terrenos	7.392.406.356		3.917.975.369	11.310.381.725
Edificios	<u>34.526.793.624</u>		<u>18.299.200.621</u>	<u>52.825.994.245</u>
	41.919.199.980		22.217.175.990	64.136.375.970
Depreciac. acumulada	<u>1.724.894.816</u>	<u>1.726.339.681</u>	<u>1.829.154.283</u>	<u>5.280.388.780</u>
	<u>40.194.305.164</u>	<u>1.726.339.681</u>	<u>20.388.021.707</u>	<u>58.852.987.190</u>
	=====	=====	=====	=====

La Compañía constituyó a favor del Banco del Pacifico S.A. hipoteca abierta sobre inmueble compuesto de solar y edificaciones sobre el que se levantan, para garantizar obligaciones propias y de Febrescordero Compañía de Comercio S.A.

D. OTRO ACTIVO:

Pérdida diferencia de cambio	(3)	S/.50.735.282.869
		=====

- (3) Tomando como base disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía activó parte del diferencial cambiario, producto de la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera, el cual será amortizado en un período de cinco años. En este período la Compañía no podrá distribuir utilidades acumuladas o del ejercicio a sus accionistas, hasta que se haya amortizado la totalidad del diferencial cambiario.

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1999

E. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Corresponde al préstamos por US\$ 99,490.42 efectuado por Banco del Pacifico S.A. al 15,56% de interés anual con vencimiento en junio del 2000.

F. CUENTAS POR PAGAR:

Acreedores varios:

Febrescordero Compañía de Comercio

S.A. - Lubricantes

(4) S/. 2.160.747.068

Agustín Febrescordero Rivadeneira (5) 14.064.878.215

S/.16.225.625.283

=====

(4) Corresponden a US\$.107,762.56, los cuales no tienen fecha de vencimiento y no generan pago de intereses.

(4) Corresponden a US\$.701,455.20, los cuales no tienen fecha de vencimiento y no generan pago de intereses.

G. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Representan el valores de los intereses por pagar al Banco del Pacífico S.A. calculados en base a las condiciones generales del préstamo hipotecario, tal como lo describimos a continuación:

<u>DIVIDENDOS</u>		<u>VALOR US\$.</u>	<u>VALOR</u>
<u>No.</u>	<u>FECHA</u>		
1	14-05-99	257,475.00	S/. 5.162.631.225
2	10-11-99	249,975.00	5.012.248.725
3	08-05-00 (51)	<u>68,701.25</u>	<u>1.377.528.764</u>
		576,151.25	S/.11.552.408.714
		=====	=====

H. PASIVO A LARGO PLAZO:

Préstamo del Banco del Pacífico al 15% de interés anual, pagadero en 20 dividendos semestral con vencimiento final en sept. del 2008.

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1999

H. PASIVO A LARGO PLAZO: (Continuación.....)

Monto	US\$.3,433,000	S/.68.835.083.000
Porción corriente:		
Vencido	200,000	4.010.200.000
Por vencer	<u>200,000</u>	<u>4.010.200.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>8.020.400.000</u>
	US\$.3.033.000	S/.60.814.683.000
	=====	=====

Los vencimientos de largo plazo son como sigue:

<u>AÑO</u>	<u>VALOR</u>
2001	US\$. 210,000.00
2002	230,000.00
2003	290,000.00
2004	320,000.00
2005	390,000.00
2006	440,000.00
2007	500,000.00
2008	<u>653,000.00</u>
	US\$. 3.033.000.00
	=====

Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta sobre los activos fijos de la Compañía.

I. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital pagado Está constituido por 973.727 acciones comunes al valor nominal de S/. 1.000 cada una.

Reserva por revalorización del patrimonio. Constituye el efecto del ajuste a las cuentas patrimoniales efectuadas de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ejecutivo No. 1454, relativo al Reglamento sobre la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria de los estados financieros.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser abjeto de capitalización o de devolución, en caso de liquidación de la Compañía, las que no están gravadas con el impuesto a la renta.

INMOBILIARIA IMOTAXO C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1999

I. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: (continuación)

Para 1999, el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, ha sido transferido a esta cuenta, de acuerdo a la Ley No.98-17 de Reordenamiento en Materia Económica en el Area Tributario-Financiero.

J. CONTINGENCIAS:

Las Compañía mediante escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, el 8 de Noviembre de 1995, inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 24 de junio de 1996, el representante, legal declara que se constituye en garante codeudora solidaria de la Compañía Febrescordero Compañía de Comercio S.A. de la obligación contenida en un pagaré a la orden del Banco del Pacífico S.A. hasta la suma de **US\$.500.000.00.**

K. TIPOS DE CAMBIO:

Los tipos de cambio en el mercado libre privado vigente al 31 de diciembre de 1999, fueron de **S/.20.051** por cada **US\$1,00.**

L. EVENTOS SUBSECUENTES:

A la fecha de emisión de este informe (19 de abril del 2000), no existen eventos, que en opinión de la administración de la Compañía afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 1999.