



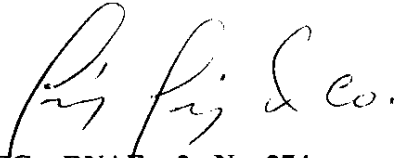
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores De INMOBILIARIA INMOTAXO C. A. Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado el Balance General de **INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.** al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes Estados de Resultado, 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 estos estados financieros, basados en nuestra Auditoría.
2. Excepto por lo que se indica en el tercer párrafo, nuestra auditoría fue efectuada 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, en base de pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia General, así como una evaluación 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 tal 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 del 2000, y los resultados de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

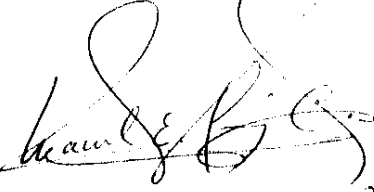


5. Tal como se demuestra en los estados financieros adjuntos, la Compañía ha incurrido durante los últimos años pérdidas significativas por US\$. 1,141,397, hasta el 31 de diciembre de 1999, las mismas que han sido absorbidas por la Reserva por revalorización del patrimonio, más la pérdida del año 2000, por US\$. 1,164,783 totalizan US\$. 2,306,180, adicionando a esto, que la gerencia no cuenta con planes de ventas que permitan la obtención de ingresos suficientes para satisfacer los costos financieros originados por los préstamos bancarios vigentes, estos factores más el indicado en la **Nota D** a los estados financieros, por el diferimiento de las pérdidas en cambio a cinco años plazo, la Compañía no puede cumplir con los contratos de obligaciones por pagar corrientes y no puede 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.
6. Nuestra opinión, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2000, se emite por separado.



SC - RNAE - 2 No. 274

Julio 30 del 2001.
Guayaquil, Ecuador



CPA. Manuel Pérez C.
SOCIO
Registro Nac. No. 17.183

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2000

ACTIVO

ACTIVO CIRCULANTE:

Efectivo		US\$. 335
Cuentas por Cobrar	(Nota B)	19,024
Gastos Pagados por Anticipado		983

TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE 20,342

PROPIEDADES (Nota C y G) 5,622,313

OTROS ACTIVOS (Nota D) 2,035,194

US\$. 7,677,849

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CIRCULANTE:

Cuentas por Pagar	(Nota E)	US\$. 781,971
Gastos acumulados por pagar	(Nota F)	1,056,960
Porción corriente del pasivo a largo plazo	(Nota G)	400,000

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE 2,238,931

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G) 3,033,000

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Pagado	(Nota H)	38,949
Reserva de Capital	(Nota I)	2,963,696
Reserva por Revalorización del Patrimonio	(Nota J)	568,056
Pérdida del Ejercicio		(1,164,783)
		2,405,918

US\$. 7,677,849

Vea notas de A a L a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INGRESOS OPERACIONALES:

Resultado por Exposición de la Inflación	US\$.	850,043
Otros Ingresos		<u>58</u>
		850,101

COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:

Gastos de administración		12,658
Gastos Financieros		1,456,561
Resultado por exposición de la inflación		<u>545,665</u>
		2,014,884

PERDIDA DEL EJERCICIO

US\$. **(1,164,783)**

Vea notas de A a L a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
 (Expresados en dólares norteamericanos)

	Capital Pagado	Reserva De Capital	Reserva Revaloriz. Patrimonio	Reexpres. Monetaria	Perdida Del Ejercicio
Saldo, enero 1 del 2000	38,949		562,273		
Pérdida del Ejercicio					(1,164,783)
AJUSTES POR NEC17:					
Activo Fijo				2,705,475	
Cargos Diferidos			5,783		
Patrimonio			1,059,055	(800,834)	
Transferencia a Reserva		2,963,696	(1,059,055)	(1,904,641)	
Saldo, Diciembre 31 del 2000	38,949	2,963,696	568,056		0 (1,164,783)

Vea notas de A a L a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	US\$.	141,608
Efectivo pagado a proveedores y otros		(61,812)
Otros Ingresos		58
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		79,854

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Pago de préstamos bancarios		(79,795)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(79,795)
		59

EFFECTIVO DISPONIBLE:

Saldo del efectivo al inicio del año		277

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US\$.	336

**CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

PERDIDA DEL EJERCICIO	US\$.	(1,164,783)
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Intereses devengados no pagados		1,413,294
Resultado por exposición de la inflación		(304,377)
		(55,866)

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Cuentas por cobrar		141,608
Cuentas por pagar		(5,915)
Gastos acumulados por pagar		27
		135,720

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	US\$.	79,854

Vea notas de A a L a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

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 la constitución de derechos reales sobre inmuebles. En enero 5 de 1996 traslada se domicilio a la ciudad de Guayaquil

Base de presentación.- La Empresa mantiene sus registros contables en US dólares de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, son preparados de conformidad con principios y prácticas contables, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

El balance general al 31 de diciembre del 2000, fue preparado bajo el esquema de dolarización, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17. Esta norma fue aplicada a las partidas no monetarias de los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición marzo 31 del 2000. El **tipo de cambio** establecido por el Banco Central del Ecuador fue de **S/. 25.000 por cada US \$ 1.00**. Los rubros que conforman el estado de resultados y de flujo de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria.

Aplicación del esquema de dolarización.- Mediante resolución **SB-SC-SRI-01**, emitida por la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Compañías y Servicios de Rentas Internas, el 13 de abril del 2000, se adopta la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar la dolarización", mediante la cual las sociedades obligadas a llevar contabilidad efectúan la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, bajo el siguiente procedimiento.

Reexpresión monetaria integral hasta la fecha de transición

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio de los accionista al 31 de marzo del 2000 (fecha de transición), fueron preparados para la conversión de los estados financieros a dólares, de conformidad con disposiciones legales vigentes, utilizando el índice de ajuste de inflación correspondiente al periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2000, para determinar el efecto de los cambios en el poder adquisitivo del Sucre.

El índice utilizado para dicho periodo fue de 32.8118%, para las adiciones realizadas durante el periodo de transición, se aplicó el índice proporcional. Los resultados de aplicar la corrección monetaria integral se registran en los resultados del periodo en la cuenta Resultados por la Exposición de la Inflación (**REI**).

La utilidad o pérdida generada durante el periodo de transición no está sujeta a reexpresión en dicho periodo.

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

Indice especial de corrección de brecha

Al 31 de diciembre del 2000, los activos y pasivos no monetarios y patrimonio de los accionistas, fueron corregidos por el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre la tasa de inflación y devaluación por el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen en el caso de ser posterior y la fecha de transición. El efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, se registro en una cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria.

El ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha y el efecto por el periodo comprendido entre enero 1 y marzo 31 del 2000, se registró en la cuenta de resultados denominada Resultado por exposición de la inflación (REI).

Conversión de estados financieros

Los estados financieros al 31 de marzo del 2000, ajustados por los índices de reexpresión monetaria integral y los índices especiales de corrección de brecha, hasta la fecha de transición se dividió para el tipo de cambio único de S/. 25.000 por cada US\$. 1.00, con lo cual se obtienen los estados financieros convertidos a dólares. Estos saldos constituyen la base para iniciar la contabilidad en dólares a partir del 1 de abril del 2000.

Un resumen de los índices especiales de corrección de brecha utilizados por la Empresa, es como sigue:

<u>Año terminado el 31 de</u> <u>Diciembre</u>	<u>Indice especial de corrección de</u> <u>Brecha - Factor de ajuste %</u>
1991	26,885
1992	40,358
1993	66,681
1994	85,672
1995	77,146
1996	80,657
1997	94,641
1998	86,282
1999	-
Saldo inicial 2000	(3,59654)

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

Operaciones. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 2000 han estado influenciadas desde el año de 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 cálida del Niño, el descalabro de los mercados financieros internacionales, 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 las 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.

Muebles y equipo.- Están contabilizados al costo de adquisición, más los ajustes de reexpresión monetaria de años anteriores y los efectuados el 31 de marzo del 2000, por la aplicación del índice de ajuste de reexpresión monetaria integral y los índices especiales de corrección de brecha hasta la fecha de transición (marzo 31 del 2000)

La depreciación de los valores ajustados se cargan a resultados a partir del siguiente mes de la aplicación del esquema de dolarización.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos, son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
Instalaciones	10	10

Flujos de efectivo y saldos iniciales.- Para la preparación del estado de flujo de efectivo y la determinación de los saldos iniciales de las partidas no monetarias, con el propósito de aplicar el esquema para la conversión de los estados financieros, los saldos al 31 de diciembre de 1999, fueron convertidos al tipo de cambio único utilizado en la dolarización de S/. 25,000 por cada US\$. 1.00.

Régimen Tributario: A partir del 1 de enero del 2000, entra en vigencia nuevamente el Impuesto a la renta y el sistema de retenciones en la fuente y pagos de anticipos. Se establece además, el 0.8% de Impuestos 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
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

B. CUENTAS POR COBRAR

Compañías Relacionadas	
Febrescordero Cia. De Comercio	
S.A. - Agroquímica	US\$. 19,024
	US\$. 19,024

C. PROPIEDADES:

(Expresado en dólares norteamericanos)					
	SALDO	ADICION	CORREC MONET.	INDICE BRECHA	CORREC IND.BREC.
	01-01-2000		31/03/00	31/03/00	31/03/00
COSTO					
REVALORIZADO					SALDOS
					31/12/00
Terrenos	452,415		148,446	520,001	40,312
Edificios	2,113,040		693,195	2,428,242	188,246
	2,565,455		841,641	2,948,243	(228,558)
Depreciación Acumulada	(211,216)		(69,304)	(242,768)	18,820
	2,354,239		772,337	2,705,475	(209,738)
					5,622,313

Incluye US\$. 3,268,074, por efectos de la corrección de Brecha al 31 de marzo del 2000.

D. OTROS ACTIVOS:

Pérdida Diferencia de Cambio	(1) US \$ 2,029,411
Cargos Diferidos:	
Impuesto Activo Total	312
1% Impuesto Patrimonio Sociedades	5,471
	5,783
	2,035,194

- (1) 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 5 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
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

E.- CUENTAS POR PAGAR:

Acreeedores Varios:	US \$	
Agustín Febrescordero Rivadeneira	(2)	781,971
	US \$	781,971

(2) Valores que no tienen fecha de vencimiento y no generan pago de intereses

F.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Representan el valor 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:

No.	DIVIDENDOS FECHA	VALOR
1	14 - 05 - 99	US\$. 257,475
2	10 - 11 - 99	249,975
3	08 - 05 - 00	242,475
4	04 - 11 - 00	234,975
5	03 - 05 - 01	72,060
		US\$. 1,056,960

G.- PASIVO A LARGO PLAZO

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

Monto	US \$	3,433,000
Porción Corriente		
Vencido		200,000
Vencido		200,000
		400,000
	US \$	3,033,000

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

G.- PASIVO A LARGO PLAZO : (Continuación.....)

Los vencimientos de largo plazo son como sigue:

<u>Año</u>		<u>VALOR</u>
2001	US\$.	210,000
2002		230,000
2003		290,000
2004		320,000
2005		390,000
2006		440,000
2007		500,000
2008		653,000
	US\$.	3,033,000

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

H.- CAPITAL PAGADO:

Esta representado por 973.727 acciones comunes con valor nominal de **US\$ 0.04** cada una, suscritas y canceladas en su totalidad.

I.- RESERVA DE CAPITAL:

Al 31 de marzo del año 2000, las partidas no monetarias fueron corregidas por el índice de corrección de brecha de acuerdo a los procedimientos indicados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17.

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía ha transferido los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria a la cuenta contable **Reserva de Capital** de acuerdo con lo dispuesto en la **NEC No. 17**.

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000.

J.- RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO:

Constituye el efecto del ajuste a las cuentas patrimoniales realizados 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, y que está sujeto a capitalización según las disposiciones que constan en el Artículo No. 9 del mencionado decreto. A partir de Enero de 1995 la capitalización se efectuará luego de compensar contablemente el saldo deudor de la cuenta **Reexpresión Monetaria**. Al 31 de diciembre del 2000, no se ha efectuado la transferencia del saldo a la cuenta patrimonial Reserva de Capital de acuerdo a lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17.

K.- CONTINGENCIAS:

La 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.

L.- EVENTOS SUBSECUENTES:

A la fecha de emisión de este informe (Julio 30 del 2001), 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 del 2000.

- 000 0 000 -