

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas  
**Predialpa S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de Predialpa S.A. al 31 de diciembre del 2000, y los estados conexos de resultados, de inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En la Nota B se describen las políticas de contabilidad más importantes que ha utilizado la Compañía. Debido a ciertas disposiciones reglamentarias existentes en Ecuador, las prácticas utilizadas difieren en algunos aspectos con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 29.
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predialpa S.A. al 31 de diciembre del 2000 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
5. La Compañía registró como aporte para futuro aumento de capital US\$3,488,835.00, a través de compensación de cuentas por pagar de la relacionada Inmobiliaria Nelbacor S.A.
6. Durante el año 2000 se han producido hechos importantes en el desarrollo económico y político del país, cuyo efecto no es posible determinar en estos momentos. En enero del 2000 se reemplazó al Presidente de la República por el Vicepresidente; se decretó la dolarización de la economía y desde el 1 de abril las transacciones se registran en USDólares, moneda que fue oficializada para uso corriente dentro del territorio ecuatoriano. No se ha logrado un consenso político entre los diferentes estamentos del estado, impidiendo crear el ambiente necesario para confiar en la estabilidad y desarrollo del Ecuador y consecuentemente de sus instituciones públicas y privadas.

*Pannell Kerr Forster*

26 de marzo del 2001  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**PREDIALPA S.A.****BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DEL 2000****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo (Nota C)	US\$	105,835.32
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)		970,210.72 ✓
Inventarios		35,278.89
Gastos pagados por anticipado		10,974.38
Proyectos en ejecución (Nota E)		5,278,128.48

<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>6,400,427.79</b>
------------------------------------	--	---------------------

ACTIVO FIJO (Nota F)		2,283,891.61
OTROS ACTIVOS		5,294.04

<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>US\$</b>	<b>8,689,613.44 ✓</b>
-------------------------	-------------	-----------------------

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO CIRCULANTE:**

Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	US\$	203,261.20 ✓
Gastos acumulados por pagar (Nota H)		130,357.43
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota I)		85,585.40 ✓

<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>		<b>419,204.03</b>
------------------------------------	--	-------------------

<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)</b>		<b>678,814.85</b>
--------------------------------------	--	-------------------

**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación 68.972 al valor nominal de US\$1.00 cada una		68,972.00
Aporte para futuras capitalizaciones (Nota J)		3,761,358.42 ✓
Reserva de capital (Nota K)		2,805,891.80
Reservas (Nota L)		1,411,700.60
Resultados acumulados (Nota M)		(456,328.26)

<b>TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>7,591,594.56 ✓</b>
--	--	-----------------------

<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>US\$</b>	<b>8,689,613.44 ✓</b>
--	-------------	-----------------------

**CONTINGENTE (Nota N)**

**Vea notas a los estados financieros**

**PREDIALPA S.A.****ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****INGRESOS:****INGRESOS OPERACIONALES:**

Alquiler de departamentos	US\$	30,321.93
Alquiler de equipos		5,600.00
Agua - Departamentos		26.60
Intereses ganados		3,787.54
Otros ingresos		7,539.07
		<hr/>
		47,275.14
		<hr/>

**EGRESOS:**

Costo por alquiler de departamentos		44,317.17
Resultado por exposición a la inflación (Nota O)		471,861.74
Impuesto al ICC		2,771.60
Costo por alquiler de equipo		347.49
		<hr/>
		519,298.00
		<hr/>

**PERDIDA DEL EJERCICIO****S/. (472,022.86)****Vea notas a los estados financieros**

**PREDIALPA S.A.****ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	Acciones comunes	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de capital	Reservas			Total	Resultados acumulados
						Reserva especial por valor	Reserva legal	Reserva facultativa		
Saldo al 1 de enero del 2000	US\$ 68,972.00	US\$ 272,523.42	US\$ 1,682,077.16	US\$	US\$	US\$ 1,406,791.23	US\$ 491.00	US\$ 4,418.37	US\$ 1,411,700.60	US\$ 6,572.49
Pérdida del ejercicio										(472,022.86)
Aporte para futuro aumento de capital (Nota 2)		3,488,835.00								
Ajustes				(805.39)						(25.71)
Corrección monetaria, año 1999				14,950.79						
Asociación NEC			1,372,504.44	(262,835.17)						9,147.82
Amortizaciones			(3,054,581.60)	248,689.77	2,805,891.80					
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>US\$ 68,972.00</u>	<u>US\$ 3,761,358.42</u>	<u>US\$ 0.00</u>	<u>US\$ 0.00</u>	<u>US\$ 2,805,891.80</u>	<u>US\$ 1,406,791.23</u>	<u>US\$ 491.00</u>	<u>US\$ 4,418.37</u>	<u>US\$ 1,411,700.60</u>	<u>US\$ (456,328.26)</u>

Vea notas a los estados financieros

**PREDIALPA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

**CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO  
NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**PERDIDA DEL EJERCICIO** US\$ (472,022.86)

**Partidas en conciliación:**

Resultado por Exposición a la Inflación	471,861.74
Depreciación	38,541.92
Amortización	1,113.32
Ajustes	(2,219.23)
	<hr/>
	37,274.89

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

**Aumento y disminución en:**

Inversiones	12,631.33
Documentos y cuentas por cobrar	(188,575.58)
Inventarios	(5,579.73)
Gastos pagados por anticipado	(8,347.77)
Préstamos bancarios	(46,314.40)
Documentos y cuentas por pagar	75,214.59
Gastos acumulados por pagar	(244,161.48)
	<hr/>

**EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE  
OPERACION**

**US\$ (405,133.04)**

**ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Proyectos en ejecución	<b>US\$ (334,719.77)</b>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<hr/> <b>(334,719.77)</b>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Pasivo a largo plazo	<hr/> 792,971.09
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<hr/> 792,971.09

**AUMENTO DEL EFECTIVO** 90,393.17

Saldo del efectivo al inicio del año	<hr/> 15,442.16
--------------------------------------	-----------------

**SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO** **US\$ 105,835.33**

**Vea notas a los estados financieros**

**PREDIALPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****A. PREDIALPA S.A.:**

Fue constituida el 5 de septiembre de 1990 en la ciudad de Salinas, Ecuador. Su objeto principal es realizar toda clase de obras de ingeniería civil, arquitectura, construcciones, adquisición, compra, venta, promoción, arrendamiento, beneficio, explotación, administración y disposición de bienes inmuebles, construcción de todo tipo de obras públicas o privadas sea a través de contrataciones directas, concursos privados, concursos de ofertas o licitaciones, prestación de servicios, ejecutar y celebrar los actos y contratos permitidos por la Ley y relacionados con el objeto social.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Institución mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los inventarios de herramientas, materiales y otros están registrados al costo de adquisición que es menor al de mercado.

Los cargos diferidos se amortizan usando el método de línea recta al 10% anual.

Provisión para cuentas incobrables. En el año 2000 no se registró provisión.

Las propiedades, maquinaria y equipo están contabilizados al valor que resultó de convertir los saldos al 31 de marzo del 2000, aplicando los procedimientos de la NEC 17. Este procedimiento pretende ajustar el costo histórico de los bienes en función de los índices de inflación y devaluación para determinar su costo actual en USDólares. 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, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

**PREDIALPA S.A.****B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)**

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipo	10
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Estación de radio	10
Equipo de computación	5
Vehículos	5

Proyecto en ejecución está contabilizado y valorado al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento y gastos administrativos. Los valores acumulados se mantienen en porción corriente, los que se deducirán en la medida en que se vendan los departamentos construidos.

Flujo de efectivo.- Para la preparación del flujo de efectivo se procedió de la siguiente manera:

Para hacer comparable los estados financieros al 31 de diciembre del 2000 y 1999 y con la finalidad de determinar las variaciones en los saldos en ambos períodos, se agregó a los saldos del ejercicio 1999 a nivel de cuentas del balance general, los ajustes resultantes de aplicar la NEC 17 y que fueron contabilizados al 31 de marzo del 2000. Las variaciones producidas en las cuentas de los balances generales se dividió para S/.25.000 y se obtuvo los valores en USDólares de las cuentas que integran el flujo de efectivo.

Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad, NEC 17: Por acuerdo interinstitucional publicado en el R.O. 57, se aprobó la aplicación de la NEC 17, para convertir los estados financieros reexpresados en sucres (moneda oficial del Ecuador hasta el 10 de enero del 2000) al 31 de marzo del 2000. La Norma mencionada establece los siguientes procedimientos de conversión:

- (1) Reexpresar los estados financieros por el período de enero 1 al 31 de marzo del 2000. El resultado de aplicar la corrección monetaria integral se registra en la cuenta Resultado por exposición a la inflación en los resultados financieros del estado de ingresos y gastos.
- (2) Ajustar las partidas no monetarias del balance general en base a la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación (Índice especial de corrección de brecha = Primera brecha) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen posterior y el 31 de diciembre de 1999. El resultado de aplicar el índice de esta primera brecha se registrará en la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria.

**PREDIALPA S.A.****B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)**

- (3) Ajustar las partidas no monetarias del balance general en base a la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación (Índice especial de corrección de brecha = Segunda brecha) por el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2000. El resultado de aplicar el índice de esta segunda brecha se registrará en la cuenta Resultado por exposición a la inflación en los resultados financieros del estado de ingresos y gastos.
- (4) Los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 ajustados según lo descrito en los numerales 1, 2 y 3, se dividirá para S/.25.000 para obtener los estados financieros convertidos a USDólares.
- (5) Los estados de ingresos y gastos y flujos de efectivo no están sujetos a Reexpresión monetaria integral ni al ajuste por Índice especial de corrección de brecha.
- (6) Los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria se revelarán como parte de la cuenta patrimonial Reserva de capital.

**C. EFFECTIVO:**

Caja		US\$	1,239.03
Bancos	(1)		<u>104,596.29</u>
		US\$	<u>105,835.32</u>

- (1) Incluye principalmente US\$81,822.46 depositados en el Lloyds Bank.

**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

Clientes	(1)	US\$	543,123.36
Compañías relacionadas	(2)		<u>420,201.83</u>
Varios deudores			<u>6,885.53</u>
		US\$	<u>970,210.72</u>

- (1) Incluye principalmente US\$525,803.36 por cobrar a clientes por la venta de departamentos en los condominios 600 y 700; y, de las membresías al Club.

- (2) No causan interés y no tienen fecha de vencimiento específico.

**E. PROYECTOS EN EJECUCION:**

Construcciones en ejecución	(1)	US\$	6,869,220.38
Menos anticipos de socios	(2)		<u>1,591,091.90</u>
		US\$	<u>5,278,128.48</u>

**PREDIALPA S.A.****E. PROYECTOS EN EJECUCIÓN (Continuación)**

- (1) Representan los costos directos, indirectos y financieros desembolsados para la construcción de los condominios 600 y 700 más los estimados por corrección monetaria.
- (2) Corresponden a las ventas de los departamentos

**F. ACTIVO FIJO:**

	<u>Saldo al 01-01-00</u>	<u>Movimiento Enero - Marzo</u>	<u>Saldo al 31/03/00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 31/12/00</u>
Al costo de adquisición:						
Terrenos	1.585.997.88	468.843.89	2.054.841.77			2.054.841.77
Edificios	22.297.86	56.611.89	78.909.75			78.909.75
Maquinarias y equipos	134.959.92	176.546.47	311.506.39			311.506.39
Muebles y enseres	1.974.35	3.561.73	5.536.08			5.536.08
Equipo de computación	4.352.84	4.245.34	8.598.18			8.598.18
Instalaciones	3.263.41	4.461.03	7.724.44			7.724.44
Vehículos	9.121.04	10.794.62	19.915.66		11.983.51	7.932.15
Estación de radio	473.95	669.03	1.142.98			1.142.98
	<u>1.762.441.25</u>	<u>725.734.00</u>	<u>2.488.175.25</u>		<u>11.983.51</u>	<u>2.476.191.74</u>
Depreciación acumulada	<u>69.422.10</u>	<u>104.060.20</u>	<u>173.482.30</u>	<u>29.650.59</u>	<u>10.832.76</u>	<u>192.300.13</u>
Total	<u>1.693.019.15</u>	<u>621.673.80</u>	<u>2.314.692.95</u>	<u>29.650.59</u>	<u>1.150.75</u>	<u>2.283.891.61</u>

**G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

Compañías relacionadas	US\$	37,475.25
Proveedores		72,291.63
Anticipo clientes		93,489.14
	<u>US\$</u>	<u>203,256.02</u>

**H. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

Corresponde a intereses acumulados por pagar a las instituciones bancarias, mencionadas en la Nota I.

**PREDIALPA S.A.****I. PASIVO A LARGO PLAZO:****Banco Bolivariano C.A.**

Préstamo por US\$ 440,000 financiados a cinco años plazo incluido un año de gracia con interés a la tasa activa inicial del 14.46% que se reajustará en periodos iguales y sucesivos de 90 días. La tasa reajustada será equivalente a la tasa libor de 180 días con vencimiento final en julio del 2002.

(1) US\$ 165,000.00

**Banco Bolivariano**

Préstamo financiado a tres años plazo con un interés del 15% pagaderos mediante amortizaciones trimestrales de capital

110,000.00

**Banco Pacífico**

Corresponde al saldo de la deuda contratada con el Banco Continental US\$ 287,039.00 el cual se financia a cinco años plazo con un interés del 11.38% pagaderos en enero del 2002.

(2) 11,858.40

**Banco Pacífico**

Corresponde al saldo de la deuda contratada con el Banco Continental US\$ 287,039.00 financiado a cinco años plazo pagadero mediante amortizaciones semestrales de capital a partir del 3 de agosto de 1999 hasta enero del 2003 con interés a la tasa activa inicial del 11.38% que se reajustará en periodos iguales y sucesivos de 90 días, la tasa de reajuste aplicable será la tasa libor del Natwest Bank más un margen de 3 puntos porcentuales.

(2) 110,540.40

**Filanbanco S.A.**

Préstamo inicial por US\$245,515 financiado a siete años plazo con interés a la tasa activa del 11.75% pagaderos trimestralmente con dos años de gracia hasta febrero del 2007.

(3) 245,515.00

**Filanbanco S.A.**

Préstamo inicial por US\$121,485.85 financiados a siete años plazo al 8.71% pagaderos trimestralmente cuyo primer vencimiento es en junio del 2001 hasta febrero del 2007.

(3) 121,486.23

764,400.03

Menos: Porción corriente

85,585.40US\$ 678,814.85

- (1) Como garantía de las obligaciones se otorgó hipoteca abierta a favor del Banco sobre el lote de terreno # 20, ubicado en el sector La Carolina, parroquia José Luis Tamayo, cantón La Libertad, provincia del Guayas.

**PREDIALPA S.A.****I. PASIVO A LARGO PLAZO** (Continuación)

- (2) Para garantizar la obligación, existe hipoteca abierta sobre los departamentos nominados 2E del segundo piso, ubicado en el sector La Carolina del cantón La Libertad, provincia del Guayas.
- (3) Para garantizar la operación existe una hipoteca abierta sobre el solar 21 del Desarrollo Inmobiliario Puerto Lucía.

El siguiente es el resumen de los vencimientos futuros:

Fecha	Vencimientos futuros						Total
	Bolivariano US\$	Bolivariano US\$	Continental US\$	Continental US\$	Fianbanco US\$	Fianbanco US\$	
2001	55,000.00				30,690.00	15,186.11	100,881.70
2002	110,000.00	55,000.00	11,858.40	68,523.00	40,920.00	20,247.64	306,549.04
2003		55,000.00		42,017.40	40,920.00	20,247.64	158,185.04
2004					40,920.00	20,247.64	61,167.64
2005					40,920.00	20,247.64	61,167.64
2006					40,920.00	20,247.64	61,167.64
2007					10,225.00	5,061.73	15,286.74
	<u>165,000.00</u>	<u>110,000.00</u>	<u>11,858.40</u>	<u>110,540.40</u>	<u>245,515.50</u>	<u>121,486.23</u>	<u>764,400.25</u>

**J. APOORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:**

Corresponde a la disminución de una cuenta por pagar con cargo a Aporte para futura capitalización.

**K. RESERVA DE CAPITAL:**

Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

**L. RESERVAS:**

**Reserva especial por valuación:** Corresponde al incremento por el avalúo realizado el 31 de diciembre de 1999 por la Compañía AVALUAC del terreno # 13, cuya dimensión es de 2.854,69 m2. con un costo de US\$650 cada m2.

**Reserva Legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Reserva facultativa:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

**PREDIALPA S.A.****M. RESULTADOS ACUMULADOS:**

- (1) Ganancias no distribuidas -- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.
- (2) Déficit -- La Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

**N. CONTINGENTES:**

Se mantiene hipotecas abiertas sobre los departamentos NP-E y 11-E del edificio "Condo 700" a favor de la Corporación Andina de Fomento para garantizar préstamos de la Compañía relacionada Nelbacor S.A.

**O. RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN:**

En esta cuenta se incluye el efecto de aplicar la norma de contabilidad -- NEC 17, cuyo resultado es consecuencia de contabilizaciones exigidas por la norma contable y no de gestión o actividades operativas de la Compañía.

**P. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

	<u>Ventas</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Abono</u>	<u>Cobro</u>	<u>Gastos</u>	<u>Total</u>
DESIMAR	(26,948.22)	(223,684.72)	(521.06)		191,791.55	(59,362.45)
BARBASETI			(470.00)		4,205.87	3,735.87
CANTOMAR			16,122.00		263.59	16,385.55
CAROLPUERTO					17.04	17.04
CREDIMAR					3.97	3.97
ESTOMAR			17,285.00		515.60	17,800.60
GOZMAR			12,122.02		375.96	12,497.98
INMOBILIARIA NELBACOR S.A.		311,731.51			(239,712.99)	72,018.52
INMOBILIARIA MACARMI		115.51			2,019.80	2,135.31
NELBACOR		57,953.20	(5,441.00)		(51,410.53)	1,101.67
PORTOBEACH					3.14	3.14
VACIOMAR			19,044.00		(287.08)	18,756.92
BERENICES		15,203.58			(51,531.38)	(36,327.80)
PUERTO LUCIA						0.00
YACHT CLUB	(4,716.69)		(1,724.00)	2,488.80	3,151.93	(799.96)

**PREDIALPA S.A.****Q. RESUMEN DE INDICES UTILIZADOS EN LA APLICACIÓN DE LA NEC 17:**

MES	1991			1992			1993			1994			1995		
	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor									
Enero				39,17	1.320,50	0,29083	61,06	1.841,69	0,44276	79,77	2.082,83	0,66664	96,95	2.373,34	0,81431
Febrero				41,26	1.340,00	0,33992	62,70	1.844,19	0,47951	81,40	2.084,30	0,69949	100,77	2.410,82	0,81890
Marzo				43,46	1.334,25	0,41745	64,39	1.865,89	0,50187	83,06	2.145,80	0,68445	102,63	2.415,77	0,84887
Abril				45,78	1.429,50	0,36363	66,12	1.890,03	0,52237	84,78	2.164,49	0,70408	104,52	2.453,61	0,85374
Mayo				48,22	1.467,50	0,42989	67,90	1.916,80	0,54151	86,49	2.170,43	0,73410	106,45	2.471,75	0,87411
Junio				50,79	1.497,50	0,47593	69,73	1.905,14	0,56275	88,26	2.179,45	0,76227	108,41	2.582,44	0,82681
Julio				53,50	1.543,00	0,50884	71,61	1.936,19	0,60946	90,07	2.214,23	0,77016	110,41	2.575,64	0,86543
Agosto				56,36	1.741,46	0,40836	73,53	1.946,56	0,64381	91,91	2.263,10	0,76731	112,44	2.613,89	0,87192
Septiembre				59,36	1.820,54	0,41889	75,51	1.946,15	0,68843	93,79	2.260,39	0,80563	114,52	2.654,98	0,87705
Octubre				62,53	1.925,96	0,41285	77,55	1.964,48	0,71786	95,71	2.291,33	0,81771	116,63	2.729,18	0,85966
Noviembre	35,30	1.182,50	0,29906	57,90	1.918,29	0,31347	76,60	1.981,44	0,68230	95,40	2.305,45	0,80073	116,50	2.894,02	0,75178
Diciembre	37,18	1.275,13	0,26885	59,46	1.843,50	0,40358	78,17	2.040,84	0,66681	97,16	2.277,17	0,85672	119,05	2.924,50	0,77146

MES	1996			1997			1998			1999		
	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor
Enero	121,6	2.957,8	0,7899	154,5	3.702,0	0,8163	205,7	4.526,2	0,87752	302,3	7.232,1	0,81896
Febrero	214,3	2.976,8	0,8173	158,3	3.756,7	0,8345	213,4	4.527,9	1,04206	315,7	9.135,6	0,50399
Marzo	127,0	3.058,6	0,8074	162,3	3.801,1	0,8582	221,4	4.884,9	0,97248	329,7	10.017,1	0,43268
Abril	129,8	3.086,9	0,8300	166,3	3.869,1	0,8711	229,7	5.063,5	0,97424	344,4	9.010,1	0,66366
Mayo	132,6	3.124,9	0,8473	170,5	3.910,4	0,8975	238,3	5.222,2	0,98608	359,7	9.318,5	0,68014
Junio	135,5	3.174,9	0,8581	174,7	3.986,6	0,9077	247,2	5.264,4	1,04404	375,7	11.157,8	0,46558
Julio	138,5	3.216,4	0,8742	179,1	4.042,9	0,9279	256,5	5.353,4	1,08540	392,4	11.546,0	0,47927
Agosto	141,5	3.276,2	0,8803	183,5	4.104,8	0,9463	266,1	5.482,7	1,11261	409,9	10.979,3	0,62483
Septiembre	144,6	3.305,0	0,9047	188,1	4.139,9	0,9779	276,1	6.185,9	0,94264	428,1	13.598,0	0,37050
Octubre	147,8	3.328,0	0,9330	192,8	4.262,1	0,9691	286,5	6.736,0	0,85094	447,2	16.375,4	0,18849
Noviembre	147,1	3.517,4	0,8198	191,1	4.327,5	0,9216	277,1	6.462,4	0,86592	425,0	16.855,0	0,09727
Diciembre	150,7	3.631,7	0,8065	198,2	4.432,7	0,9464	289,4	6.781,2	0,86282	448,7	19.525,8	-

Tabla de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de transición (Coeficiente de ajuste por inflación al 31 de marzo del 2000)			
MES	AÑO	IPCU	Coeficiente de ajuste
Noviembre	1999	425.00	
Diciembre	1999	448.70	0.328118
Enero	2000	513.00	0.257967
Febrero	2000	564.45	0.100292
Marzo	2000		

Tabla de corrección de brecha al 31 de marzo del 2000 DICIEMBRE 1999-MARZO 2000			
MES	IPCU	T/C	FACTOR
Noviembre	425.00		
Diciembre	448.70	19.525.89	(0.0359654)
Enero	513.00	25.000.00	(0.2050669)
Febrero	564.45	25.000.00	(0.0911507)
Marzo			

**R. CONTRATACION DE EMPLEADOS:**

No se mantiene empleados en relación de dependencia, los registros por concepto de pagos a personal, son transferidos a la relacionada Inmobiliaria Nelbacor S.A.

**S. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2000, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.