

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

20 ABR. 2001



MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balance general	5
Estado de resultados	6
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 18

Abreviaturas usadas:

S/. - Suces

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.** al 31 de diciembre del 2000 (que incluye activos por US\$. 14,256,831, pasivos por US\$. 12,029,255 y patrimonio por US\$. 2,227,576), y los correspondientes estados de resultados (que incluye ingresos por US\$. 10,120,228, costo y gastos por US\$. 15,363,157 y pérdida del ejercicio por US\$. 5,242,929), evolución de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, 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. En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas contables, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en su mercado financiero, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Correspondent of

**Moore
Rowland**
INTERNATIONAL

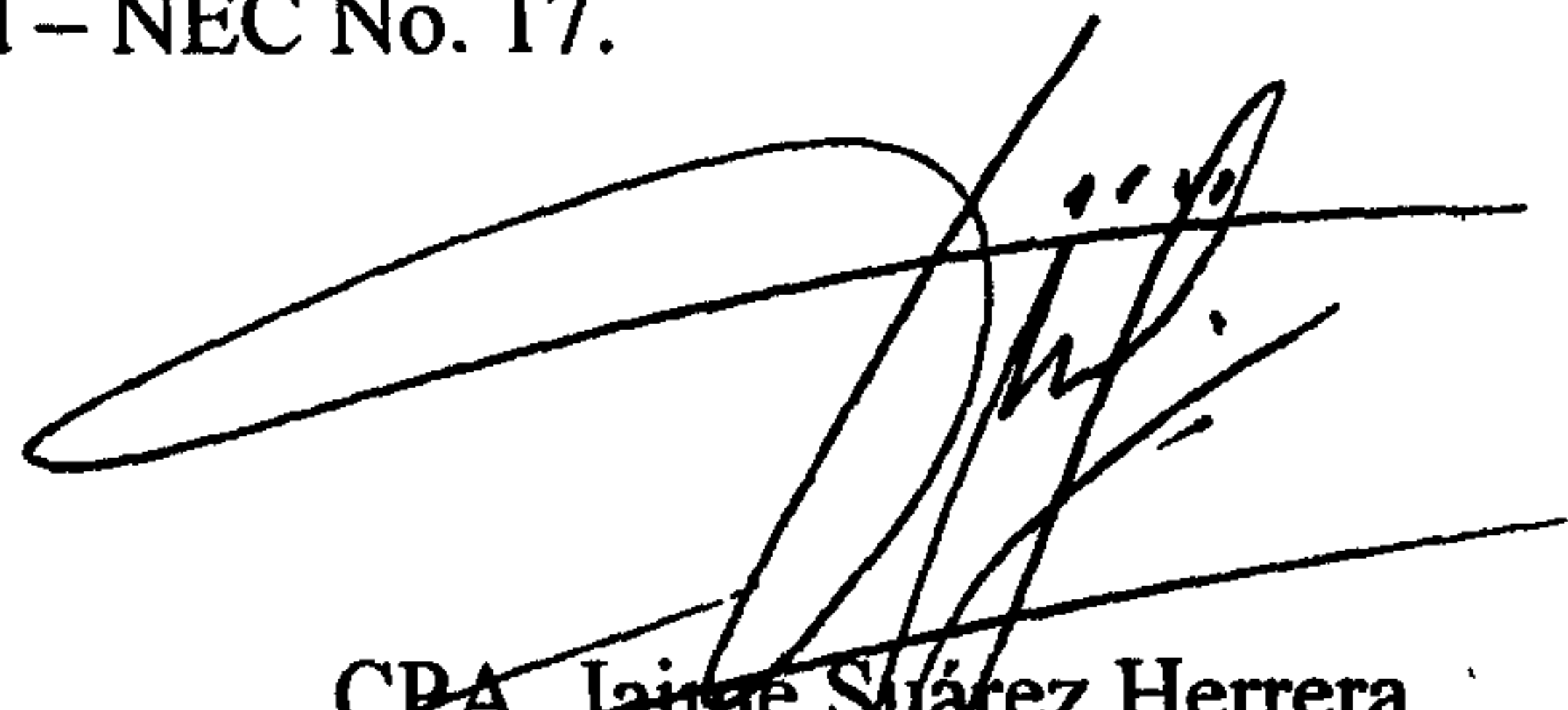
An association of independent
accounting firms throughout the world

Guayaquil: Edificio Induauto, Av. Quito 806 y 9 de Octubre Piso 5, Oficinas 501 y 503
Teléfonos: 280158 - 280159 - 296281 • Fax: 296912 • Casilla: 09-01-9453 • E-mail: sanchez@telconet.net
Quito: Pasaje Alemán 150 y Calle Germán Alemán, Piso 3 • Telfs.: 251165 - 251253 • Fax: 451761
Casilla: 17-17386 • E-mail: lsanchez@andinanet.net

5. Como se explica en la nota 1, debido al cambio de la unidad monetaria, la Compañía a partir de marzo 31 del 2000 mantiene sus registros contables y prepara sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con lo dispuesto por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC No. 17.


DESPACHO SANCHEZ & SUAREZ, C.L.
SC-RNAE-2 No. 373

Marzo 16 del 2001
Guayaquil – Ecuador


CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>NOTAS</u>	(Dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo en caja y bancos		24,765
Cuentas y documentos por cobrar	3	376,689
Inversiones (Derecho Fiduciario)	4	2,204,418
Inventarios	5 y 10	11,413,692
Pagos anticipados		<u>16,175</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>14,035,739</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Maquinarias, muebles y equipos, neto	6	188,021
Inversiones en acciones	14	9,557
Cargos diferidos y otros activos		<u>23,514</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>14,256,831</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos por pagar a bancos	7	704,002
Vencimiento corriente de obligación a largo plazo	10	2,257,418
Cuentas y documentos por pagar	8	1,089,551
Gastos acumulados por pagar	9	<u>369,712</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>4,420,683</u>
PASIVO NO CORRIENTE:		
Obligaciones a largo plazo	10	<u>7,608,572</u>
TOTAL PASIVOS		<u>12,029,255</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital social	11	328,440
Reserva legal		20,884
Reserva de capital	12	7,121,181
Déficit acumulado		<u>(5,242,929)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>2,227,576</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>14,256,831</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**ESTADO DE RESULTADOS**
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	<u>NOTAS</u>	(Dólares)
INGRESOS:		
Ventas		9,447,104
Resultado por Exposición a la Inflación - REI	12	557,405
Comisiones y servicios		108,631
Intereses ganados		<u>7,088</u>
TOTAL		<u>10,120,228</u>
COSTO Y GASTOS:		
Costo de venta		10,361,119
Gastos de operación		168,704
Gastos de administración		396,435
Gastos financieros, intereses y comisiones		1,800,919
Impuesto a la Circulación de Capitales – ICC		46,764
Diferencia en cambio, neta		2,495,137
Depreciaciones y amortizaciones		<u>94,079</u>
TOTAL		<u>15,363,157</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(5,242,929)</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
			 (Dólares)				
Saldo ajustado al 1 de enero del 2000	328,440	20,884	4,886,988	0	0	(826,053)	4,410,259
Pérdida del ejercicio						(5,242,929)	(5,242,929)
Efecto neto, NEC No. 17 año 2000, (nota 12)			3,037,111	23,356			3,060,467
Ajuste de inversiones en acciones				(221)			(221)
Compensación			(826,053)			826,053	0
Transferencias			(7,098,046)	(23,135)	7,121,181		0
SalDOS al 31 de diciembre del 2000	<u>328,440</u>	<u>20,884</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,121,181</u>	<u>(5,242,929)</u>	<u>2,227,576</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION:**

Efectivo recibido de clientes	10,430,580
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(753,258)
Intereses, comisiones y servicios ganados	115,719
Intereses y comisiones pagadas	(4,585,579)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>5,207,462</u>

**FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSION:**

Efectivo utilizado en la compra de maquinarias, muebles y equipos	(3,201)
Adquisición de inversiones en acciones	(2,203,053)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(2,206,254)</u>

**FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Disminución en obligaciones a corto plazo	(1,566,072)
Emisión de obligaciones	(475,323)
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>(2,041,395)</u>
Efecto sobre el efectivo de las variaciones de las tasas de cambio	<u>(936,591)</u>
Aumento neto del efectivo	23,222
Efectivo al principio del período	<u>1,543</u>
Efectivo al final del período	<u>24,765</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON ACTIVIDADES DE
OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	(Dólares)
PERDIDA DEL EJERCICIO	(5,242,929)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION.	
Resultado por exposición a la inflación	(557,405)
Depreciaciones y amortizaciones	94,079
Valor residual de maquinarias, muebles y equipos	
Dados de baja	2,415
(Aumento) disminución en:	
Cuentas y documentos por cobrar	1,060,033
Inventarios	12,217,694
Pagos anticipados	14,324
Cargos diferidos y otros activos	23,824
Aumento (disminución) en:	
Cuentas y documentos por pagar	(2,103,324)
Gastos acumulados por pagar	(301,249)
Total ajuste	<u>10,450,391</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>5,207,462</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A..- Es una Compañía de propiedad en el 100% de la Administradora de Fondos BG S.A. y fue constituida el 20 de agosto de 1991 en Guayaquil - Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 15 de noviembre de 1991. Su actividad principal es la industria de la construcción de viviendas, urbanización y desarrollo urbano. En la actualidad su principal fuente de ingresos proviene de la venta de sus bienes. El 30 de agosto de 1996, la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió cambiar la denominación social de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. por el de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.

Base de Presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC 17 con la cual los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Sucres a Dólares de los E.U.A. , moneda de curso legal adoptada en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2000, en consecuencia los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2000 son reportados en Dólares de los E.U.A..

Aunque las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requiere información financiera comparativa, los estados financieros adjuntos no incluyen este tipo de presentación debido al cambio en la moneda de reporte ocurrida en marzo del año 2000, y en razón de que las normas vigentes y principalmente la NEC 17 no obliga a realizar ajuste alguno sobre períodos anteriores.

Inversiones (Derecho Fiduciario).- Lo constituyen inmuebles a valor de mercado que fueron entregados en Fideicomiso para su Administración.

Inventarios.- Están registrados al costo de adquisición corregido monetariamente y por índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de marzo del 2000, cuyos saldos en sucres a esa fecha fueron convertidos a US Dólares a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1,00. El costo ajustado no excede el valor de mercado, el cual fue determinado según avalúo de peritos independientes.

Maquinarias, muebles y equipos, neto.- Están registrados al costo de adquisición corregido monetariamente y por índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de marzo del 2000, cuyos saldos en sucres a esa fecha, fueron convertidos a US dólares a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1.00. Las adiciones a partir del 1 de abril del

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

2000, se registran al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Instalaciones telefónicas	10%
Muebles de oficina	10%
Equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Maquinaria y equipo	10%

Inversiones en acciones.- Están registradas al costo ajustados según los requerimientos de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 y corresponden principalmente a las aportaciones en efectivo realizadas al Club Ceibos Norte S.A..

Cargos diferidos y otros activos.- La Compañía difiere los gastos de constitución y preoperativos para amortizarlos por el métodos de línea recta a la tasa anual del 20%.

Reserva de capital.- La constituye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre de 1999, y el efecto del índice especial de corrección de brecha por la aplicación de la NEC No. 17 en marzo del 2000. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios o accionistas.

Reconocimiento de ingresos.- El ingreso es reconocido una vez que el comprador haya pagado la totalidad del precio pactado o por lo menos el 10% del mismo, con lo cual la Compañía transfiere los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes.

Transacciones en Moneda Extranjera.- Los activos y pasivos y transacciones en moneda extranjera fueron expresada en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La pérdida en cambio neta, originada por el ajuste contable de los activos y pasivos denominados en moneda extranjera fue llevado a los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

2. CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS DE SUCRES A DOLARES DE LOS E.U.A.

A partir de abril 1 del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en U.S dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17, y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1.00. Los procedimientos de ajuste y conversión fueron los siguientes:

2. CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS DE SUCRES A DOLARES DE LOS E.U.A. (Continuación)

- Corrección monetaria: Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 mediante el porcentaje de ajuste de inflación de 32.81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios, fueron registrados en los resultados del período en la cuenta "Resultado por Exposición a la Inflación - REI", el efecto de otras cuentas patrimoniales fue registrado en la cuenta de patrimonio "Reserva de Capital".
- Indice especial de corrección de brecha: Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual, del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial "Reserva de Capital" y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta "Resultado por Exposición a la Inflación - REI".

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000, y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en Dólares de los E.U.A. al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósito de preparar los estados de evolución del patrimonio de los accionistas, flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, asignó equivalentes en Dólares de los E.U.A. a los referidos saldos iniciales en sucres a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1.00.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2000, es el siguiente:

	(Dólares)
Clientes	318,505
Deudores varios	29,563
Compañía Relacionada (nota 14)	<u>28,621</u>
Total	<u>376,689</u>

La cuenta por cobrar a clientes está sustentada por contratos de reservación de solar y promesa de construcción de villa.

4. INVERSIONES (DERECHO FIDUCIARIO)

Al 31 de diciembre del 2000, el saldo de Inversiones (Derecho Fiduciario) incluye principalmente US\$. 2,203,357 correspondiente a la participación que la Compañía como beneficiario tiene de acuerdo al contrato de Fideicomiso "Administración de

4. INVERSIONES (DERECHO FIDUCIARIO) (Continuación)

Inmuebles Camino del Río" concedido a favor de Filanfondos S.A. y que según la Administración de la Compañía servirá para cancelar en un corto plazo las obligaciones que se mantienen con bancos relacionados.

5. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2000, es el siguiente:

	(Dólares)
Urbanización Ceibos Norte - Terrenos	6,294,619
Punta Barandúa - Terrenos	4,331,293
Construcciones en curso – Varios proyectos	724,270
Plaza de toros y departamento El Arrecife	59,500
Materiales de construcción	3,946
Otros	<u>64</u>
Total	<u>11,413,692</u>

Al 31 de diciembre del 2000, los inventarios de la Compañía detallados no se encuentran cubiertos contra riesgos de inundaciones, invasiones u otros siniestros.

6. MAQUINARIAS, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de las maquinarias, muebles y equipos y su depreciación acumulada al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2000, es como sigue:

	MOVIMIENTO					
	Saldo ajustado al 01/01/00	Adiciones	Transf. y/o reclasifi.	Ventas y/o bajas	Aplicación NEC No. 17 (nota 12)	Saldo al 31/12/00
	(Dólares)					
Instalaciones telefónicas	29,033	0	(32)	0	40,138	69,139
Muebles de oficina	26,314	0	(1,362)	0	38,295	63,247
Equipos de oficina	86,617	3,201	(1,050)	(5,020)	124,013	207,761
Vehículos	37,797	0	0	0	53,414	91,211
Maquinarias y equipos	<u>7,314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,654</u>	<u>17,968</u>
Subtotal	187,075	3,201	(2,444)	(5,020)	266,514	449,326
Depreciación acumulada	<u>(80,823)</u>	<u>(61,671)</u>	<u>0</u>	<u>2,605</u>	<u>(121,416)</u>	<u>(261,305)</u>
Total	<u>106,252</u>	<u>(58,470)</u>	<u>(2,444)</u>	<u>(2,415)</u>	<u>145,098</u>	<u>188,021</u>

7. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

Los documentos por pagar a bancos al 31 de diciembre del 2000, consiste en lo siguiente:

7. **DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS (Continuación)**

(Dólares)

Banco de Guayaquil S. A.

Obligaciones por US\$ 807,913 con tasas de interés del 10% anual reajutable en 180 días con dividendos semestrales y vencimientos desde febrero 12 hasta noviembre 9 del 2001.

451,327

Documentos por emision de obligaciones

Saldo de obligaciones emitidas a 5 años plazo con el 1.10 veces la tasa de interés pasiva referencial vigente en el Banco Central del Ecuador en el inicio de la fecha del dividendo, con vencimiento en marzo 13 del 2001.

252,675

Total

704,002

8. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2000, es el siguiente:

(Dólares)

Compañías relacionadas (nota 14)	309,027
Devolución a clientes	263,968
Depósitos de clientes	180,088
Impuestos y contribuciones	116,180
Constructora La Cúspide	77,672
Comisiones	57,653
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	18,000
Servicios	15,862
Empleados	15,079
Alquiler de oficina	11,000
Otros	25,022
Total	1,089,551

Devolución de clientes, corresponden a importes que los clientes entregaron como anticipos para la construcción de villas y que posteriormente rescindieron los contratos de reservaciones.

Los depósitos de clientes, corresponden a importes recibidos por concepto de anticipo a la constructora para la construcción de las villas según contratos de reservación de solar y promesa de construcción de villa.

9. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2000, es como sigue:

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (Continuación)

(Dólares)

Intereses:

Banco de Guayaquil S. A.	331,297
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	17,442
Emisión de obligaciones	14,038
Beneficios sociales	<u>6,935</u>

Total 369,712

El movimiento de los beneficios sociales en el año terminado el 31 de diciembre del 2000, fue el siguiente:

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Provisión</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo Final</u>
	(Dólares)			
Décimo tercer sueldo	7,608	9,778	(16,661)	725
Décimo cuarto sueldo	117	278	(295)	100
Décimo quinto sueldo	75	24	(85)	14
Vacaciones	643	4,507	(3,672)	1,478
Fondo de reserva	<u>6,860</u>	<u>6,723</u>	<u>(8,965)</u>	<u>4,618</u>
Saldo final	<u>15,303</u>	<u>21,310</u>	<u>(29,678)</u>	<u>6,935</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2000, las obligaciones a largo plazo consisten en lo siguiente:

(Dólares)

Banco de Guayaquil S. A.

Obligaciones por US\$. 11,065,033 con tasas de interés anual reajutable en 180 días fluctuantes del 10% al 16.82%, con dividendos semestrales con vencimientos desde diciembre 26 del 2003 hasta abril 8 del 2004. 9,226,668

Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.

Obligación por US\$ 535.389 con tasas de interés del 10% anual reajutable en 180 días con dividendos semestrales y vencimiento en febrero 3 del 2004. 479,322

Documento por Emisión de Obligaciones

Saldo de dividendo de capital reprogramado con vencimiento en junio 15 del 2002, sin intereses. 160,000

9,865,990

Menos: Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo 2,257,418

Total obligaciones a largo plazo 7,608,572

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2000 las obligaciones a largo plazo están garantizadas con hipotecas de lotes de terreno y solares en las urbanizaciones Punta Barandúa y Ceibos Norte que son de propiedad de la compañía (nota 5).

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2000, el capital social está representado por 8'211.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 cada una. El cambio de denominación del capital de sucres a dólares mediante escritura pública, está pendiente de efectuarse.

12. EFFECTOS CONTABLES EN LA APLICACIÓN DE LA NEC-17

El efecto en los estados financieros al 31 de marzo del 2000 por la aplicación de la NEC No. 17 fue el siguiente:

	Resultado por Exposición a la Inflación	Reexpresión monetaria	Reserva por revalorización del patrimonio	Total
	. . . (Dólares). . .			
Inventarios	(1,112,390)	(2,314,391)	0	(3,426,781)
Inversiones en acciones	(449)	(3,111)	0	(3,560)
Maquinarias, muebles y equipos, neto	(23,596)	(121,502)	0	(145,098)
Cargos diferidos y otros activos	(7,687)	(34,746)	0	(42,433)
Patrimonio de los accionistas	<u>586,717</u>	<u>2,450,394</u>	<u>(3,037,111)</u>	<u>0</u>
Total cargo (crédito) en cuenta	<u>(557,405)</u>	<u>(23,356)</u>	<u>(3,037,111)</u>	<u>3,617,872</u>

El rubro de inventarios incluye US\$. 1,094,891 y US\$. 2,242,174 por ajuste en las cuentas Resultado por Exposición a la Inflación y Reexpresión Monetaria respectivamente, como resultado de reconocer a valor de mercado, ciertos bienes inmuebles en base a un avaluo efectuado por perito independiente.

De acuerdo con los requerimientos de la NEC 17, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, son transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

13. IMPUESTO A LA RENTA

El Servicio de Rentas Internas (SRI) ha realizado la revisión fiscal hasta el ejercicio económico de 1996 y no existen glosas pendientes de liquidar o pagar.

En agosto 18 del 2000, la Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (TROLE II) derogó el 0.80% del ICC-Impuesto a la Circulación de Capitales. Sin embargo en circular de la misma fecha, el SRI-Servicio de Rentas Internas dispuso se continúe con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31

13. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

de diciembre del 2000. A la fecha de este informe la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Fiscal Distrital de Guayaquil y apelado por el SRI ante el Tribunal Constitucional, quien no ha emitido resolución al respecto. De existir tal resolución, el impuesto retenido en exceso podría ser objeto de devolución al contribuyente mediante trámite administrativo de pago indebido.

14. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2000, los saldos con partes relacionadas incluidos en los estados financieros, son las siguientes:

(Dólares)

ACTIVO

Caja Banco:	
Banco de Guayaquil S. A.	2,126
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	17,714
Cuentas y documentos por cobrar:	
Banco de Guayaquil S. A.	28,621
Inversiones en acciones:	
Club Ceibos Norte	9,266
Total	<u>57,727</u>

PASIVO

Obligaciones bancarias:	
Banco de Guayaquil S.A.	2,700,100
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	120,684
Cuentas y documentos por pagar:	
Fideicomiso de villas – Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	163,648
Megalid S. A.	5,982
Impuesto de Fusión – Banco de Guayaquil S. A.	56,607
Saldo de crédito hipotecario – Banco de Guayaquil S. A.	26,973
Segusur S.A.	53,179
Asoceinort	1,572
Accionistas – Administradora de Fondos BG.	626
Aportes para aumento de capital – Administradora de Fondos BG.	440
Intereses acumulados por pagar:	
Banco de Guayaquil S.A.	331,297
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	17,442
Obligaciones a largo plazo:	
Banco de Guayaquil S.A.	6,977,895
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	358,638
Total	<u>10,815,083</u>

14. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Continuación)

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas corresponden principalmente a saldos por concepto de venta de villas en fideicomiso mercantil a favor de un banco relacionado y valores por concepto de servicios de seguridad proporcionados por una compañía vinculada, nota 8.

Al 31 de diciembre del 2000, la únicas fuentes de financiamiento de la Compañía provienen de bancos relacionados, producto de estas transacciones la Compañía canceló préstamos y costos financieros por US\$. 1,289,709 y US\$. 1,319,420, respectivamente, nota 7 y 9.

15. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y REGISTROS CONTABLES

Para propósitos de presentación de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2000, se efectuaron las siguientes reclasificaciones y ajuste:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>
	. . . (Dólares) . . .		
Registros contables	14,353,095	12,125,298	2,227,797
Cuentas y documentos por cobrar	(96,043)		
Inversiones en acciones	(221)		
Cuentas y documentos por pagar		(96,043)	
Reserva por revalorización del patrimonio			(7,098,046)
Reexpresión monetaria			(23,577)
Reserva de capital			<u>7,121,402</u>
Estados financieros adjuntos	<u>14,256,831</u>	<u>12,029,255</u>	<u>2,227,576</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 16 de marzo del 2001, aún se encuentra en trámite el proyecto de reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos prevé el incremento del IVA del 12% al 15%.