



**Martínez & Asociados**  
Audidores y Consultores

Condominio MEGA  
Luque 229 y Chile  
Piso 2 Oficina 2  
TeleFax 522154  
Casilla 09-15201  
Guayaquil - Ecuador  
E-mail: daniel\_martinez@yupimail.com

---

**INMOBETA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---

**30 ABR 2001**



**INMOBETA S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**CONTENIDO**

Informe del auditor independiente

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



**Martínez & Asociados**  
Audidores y Consultores

Condominio MBGA  
Luque 229 y Chile  
Piso 2 Oficina 2  
TeleFax 5221 54  
Casilla 09-15201  
Guayaquil - Ecuador  
E-mail: daniel\_martinez@yupimail.com

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de

**INMOBETA S.A.**

He auditado el balance general adjunto de INMOBETA S.A. al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBETA S.A. al 31 de Diciembre del 2000, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

7



**Martínez & Asociados**  
Audidores y Consultores

Condominio MEGA  
Luque 229 y Chile  
Piso 2 Oficina 2  
TeleFax 522154  
Casilla 09-15201  
Guayaquil - Ecuador  
E-mail: daniel\_martinez@yupimail.com

Las condiciones que imperaron en el país durante los últimos años se han caracterizado por un proceso de deterioro progresivo, por elevadas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero y la acentuada disminución de la actividad económica del país. En marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de sucres en circulación por dólares de Estados Unidos de América a una tasa de S/.25.000 por US\$1. Las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres a dólares, este mecanismo consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.)17, y a partir de esta fecha los registros contables se mantienen en dólares

Después al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios han continuado con el proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% durante el mes de Abril y Diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de precios y por ende, el índice de inflación se reducirá gradualmente en los meses venideros al nivelarse los precios relativos, al tiempo en que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país. Debido a estas situaciones no es posible establecer íntegramente los efectos de estas condiciones sobre la evaluación futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

27de Abril del 2001

C.P.A. Daniel Martínez Pilay  
SC-RNAE 330  
Registro Profesional 23.251

**INMOBETA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

**ACTIVO**

Activo corriente:	
Caja y bancos (Nota B)	24.751
Cuentas por cobrar (Nota C)	555.933
Inventarios (Nota D)	2.959.155
Gastos anticipados (Nota E)	23.101
Total del activo corriente	<u>3.562.940</u>
Activo fijo:	
Depreciable, neto (Nota F)	79.650
Otros activos	1.832.925
<b>Total del activo</b>	<b><u>5.475.515</u></b>

**PASIVOS E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

Pasivo corriente:	
Documentos por pagar (Nota G)	3.580.000
Cuentas por pagar (Nota H)	135.766
Pasivos acumulados (Nota I)	331.240
Total del pasivo corriente	<u>4.047.006</u>
Pasivo largo plazo (Nota J)	<b>34.810</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:</b>	
2.000 acciones comunes, autorizadas y emitidas a \$0.40 cada una.	200
Capital adicional (Nota k)	1.907.128
Pérdidas acumuladas	(513.629)
Total inversión de los accionistas	<u>1.393.699</u>
<b>Total del pasivo e inversión de los accionistas</b>	<b><u>5.475.515</u></b>

Vea notas a los estados financieros

**INMOBETA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

**INGRESOS:**

Ventas netas	229.603
Otros ingresos	291.357
<b>Total ingresos</b>	<b>520.960</b>

**COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:**

Gastos de administración	180.295
Gastos de ventas	10.568
Gastos financieros	467.421
Diferencial cambiario	678.961
Otros egresos	8.449
<b>Total costos y gastos</b>	<b>1.345.694</b>

**RESULTADO POR EFECTO DE LA INFLACION** **311.105**

**PERDIDA NETA DEL EJERCICIO** **513.629**

Vea notas a los estados financieros

**INMOBETA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

	Acciones comunes	Revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Capital adicional	Pérdidas Acumuladas	Total
Saldo al 1 de Enero de 2000 (Miles de sucres)	5.000	4.140.235	-	-	-	4.145.235
Efecto aplicación NEC. 17		110.977	10.478.274	32.948.709	-	43.537.960
Saldo al 31 de Marzo en miles de sucres a convertir a Dólares (S/. 25.000 cada US\$1)	5.000	4.251.212	10.478.274	32.948.709	-	47.683.195
Saldo al 1 de Abril del 2000 (En dólares)	200	170.049	419.131	1.317.948	-	1.907.328
Transferencia a capital adicional		(170.049)	(419.131)	589.180	-	-
Pérdida neta del ejercicio					(513.629)	(513.629)
Saldo al 31 de Diciembre 31del 2000	200	-	-	1.907.128	(513.629)	1.393.699

Vea notas a los estados financieros

**INMOBETA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

<b>Actividades de Operación</b>	
<b>Pérdida neta</b>	(513.629)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación:	
Depreciaciones	10.598
Resultado por Exposición a la Inflación	311.105
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar	(82.484)
Aumento en inventarios	(123.588)
Aumento en pagos anticipados	(12.014)
Disminución en otros activos	185.219
Aumento en pasivos acumulados	10.299
Aumento en cuentas por pagar	106.988
Aumento- Cuentas por Pagar largo plazo	24.810
Aumento - otras cuentas	101.079
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<b>18.383</b>
<b>Actividades de inversión</b>	
Compra de activo fijo	<b>( 8.195)</b>
<b>Aumento de efectivo</b>	<b>10.188</b>
<b>Saldo de efectivo al inicio del año</b>	<b>14.563</b>
<b>Saldo de efectivo al final del año</b>	<b>24.750</b>

Vea notas a los estados financieros

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

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

INMOBETA S.A. (La compañía) se constituyó en Guayaquil-Ecuador, el 31 de Julio de 1992 siendo su objeto social la administración de propiedades inmobiliarias, también se dedicará a las actividades relacionadas con la constitución, programación, desarrollo y venta de urbanizaciones ciudadelas o lotizaciones, ya sean propias o de terceros; construcción y ventas de edificaciones para los fines industriales, sean éstas individuales o condominios sometidos o no al Régimen de Propiedad Horizontal u otras, ya sean propias o de terceros.

La compañía está calificada como Contribuyente Especial partir del 9 de Diciembre de 1.996, según notificación del 20 febrero de 1997.

Crisis económica en Ecuador: A partir del segundo semestre de 1998, Ecuador atraviesa un período continuo de crisis económica, experimentando profundas dificultades causadas por la reducción de su actividad económica, iliquidez de sus mercados financieros y volatilidad de la tasa de cambio y de las tasas de interés. Durante el período de crisis, el Sucre ha experimentado una devaluación importante frente al Dólar de E.U.A., pasando de 6.800 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 1 de Enero de 1999 a 25.000 por cada Dólar de E.U.A. al 10 de Enero del 2000.

Como resultado de la crisis económica básicamente y por la devaluación importante del Sucre en relación con el Dólar de E.U.A., al 9 de Enero de 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la Dolarización de su economía. Como parte de este proceso, el 10 de Enero de 2000 el Banco Central del Ecuador fijó el tipo de cambio en 25.000 Sucres por cada Dólar de E.U.A.

Aunque no es posible determinar el efecto futuro de la crisis económica en los estados financieros de la Compañía, la situación económica general del país genera incertidumbres que podrían afectar las operaciones futuras. La salida de la crisis económica depende de las medidas que adopte el Gobierno Ecuatoriano tendientes a la recuperación económica, las cuales están fuera del control de la Compañía, por lo que la resolución definitiva de este problema no puede ser determinada en la actualidad. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia de incertidumbre. Los efectos correspondientes a la situación antes mencionada, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

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

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

**Base de Presentación de los Estados Financieros:** Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**Nuevos principios de contabilidad ecuatorianos:** En el Ecuador se adoptaron diecisiete principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y están en vigencia a partir de Enero de 1999. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa y el estado de flujos de efectivo. Considerando la devaluación importante del Sucre frente al Dólar de E.U.A. ocurrida desde Septiembre de 1998, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes ajustar los estados financieros del año anterior, a niveles de poder adquisitivo actual.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa y el estado de flujos de efectivo. Considerando la devaluación importante del Sucre frente al Dólar de E.U.A. ocurrida desde Septiembre de 1998, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes ajustar los estados financieros del año anterior, a niveles de poder adquisitivo actual.

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

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS** (continuación)

Conversión de estados financieros: Con los estados financieros a la fecha de transición expresados en sucres, que incluyen la corrección monetaria integral por inflación a esa fecha e incluye además el ajuste por el índice especial que cubre la brecha, entre la inflación y la devaluación, se procedió con tipo de cambio de S/. 25.000, para obtener los estados financieros en dólares. Para aplicar el esquema de Dolarización la Compañía aplicó la NEC 17, que incluye los siguientes términos:

Fecha de Transición: Determinada en Marzo del 2000.

Período de transición: Desde Diciembre 31 de 1991 hasta Marzo 31 del 2000.

Ganancia o pérdida por posición monetaria neta: Constituye el resultado de ajustar por índice de inflación las partidas no monetarias durante el período de transición, la cual por disposiciones vigentes se registrará en la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, siendo esta cuenta del estado de resultados.

Índice especial de corrección de brecha: Constituye la diferencia entre el índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada desde el 31 de Diciembre de 1991 o la fecha de origen en caso de ser posterior, hasta el 31 de Marzo del 2000.

Porcentaje de ajuste por inflación: El porcentaje de ajuste al 31 de Marzo del 2000 fue del 32.81% y representa la variación porcentual que registró el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de Noviembre de 1999 y el 28 de Febrero del 2000. El porcentaje proporcional mensual es el resultado de dividir el porcentaje de ajuste anual entre tres.

Porcentaje de ajuste de corrección de brecha: El porcentaje de ajuste de corrección de brecha al 31 de Marzo del 2000 fue de 3,59% y representa la variación porcentual del índice general de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de Noviembre de 1999 y la tasa de conversión de S/. 25.000.

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

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS** (continuación)

Reserva por revalorización del patrimonio: Es la cuenta patrimonial en la que se registra los ajustes por inflación a las cuentas patrimoniales, con excepción de Utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas. Los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio no puede distribirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora para capitalizarse.

Activos fijos: Al igual que en años anteriores, la compañía reconoció los efectos de la inflación, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la aplicación del esquema de dolarización. Con los efectos financieros a la fecha de transición (Marzo 31 del 2000) expresados en sucres, que incluye la corrección monetaria integral por inflación y la devaluación, se procedió con el tipo de cambio de S/ 25.000, a convertir los vehículos a dólares.

El efecto neto de la reexpresión monetaria integral que incluye además el ajuste por el índice especial que cubre la brecha, entre la devaluación y la inflación al 31 de Marzo del 2000 fue en incrementar en US\$ 50.644 los activos fijos.

La depreciación ha sido calculada usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Índice de depreciación</u>
Muebles, enseres e instalaciones	10%
Equipos de computación, vehículos	20%

**INMOBETA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS** (continuación)

**B - CAJA Y BANCOS:**

Bancos locales	13.094
<b>Total</b>	<b><u>13.094</u></b>

**C - CUENTAS POR COBRAR:**

Clientes	5.305
Centro comercial - bodegas	547.734
Compañías relacionadas	2.894
<b>Total</b>	<b><u>555.933</u></b>

**D - INVENTARIOS**

Restaurantes	54.159
Centros Comerciales	675.105
Bodegas	2.229.891
<b>Total</b>	<b><u>2.959.155</u></b>

Ubicados en el Condominio Parque Comercial California en el km. 11,5 vía Daule, en la provincia del Guayas.

**E - GASTOS POR ANTICIPADOS:**

Iva - contribuyente especial	7.609
Retenciones en la Fuente	4.404
Anticipo Impuesto a la Renta	11.087
<b>Total</b>	<b><u>23.100</u></b>

**INMOBETA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

**F – ACTIVOS FIJOS:**

	Saldo al 1 de Enero de 2000	Adiciones		Ventas y/o Transferencia	Saldo al 31 de Diciembre del 2000
Costo más revalorización:					
Vehículos	1.007	-	5.978	(6.984)	- 0-
Muebles y enseres	6.169	457	11.489	(2.675)	15.440
Instalación	29.596	7.440	54.892	-	91.928
Equipos de computación	-0-	298	-0-	2.675	2.973
	36.772	8.195	72.359	(6.984)	110.342
Menos:					
Depreciación acumulada	(5.363)	(10.598)	(21.715)	6.984.29	30.691
<b>Total, neto</b>	<b>31.409</b>	<b>(2.403)</b>	<b>50.644</b>	<b>-</b>	<b>79.650</b>

**H – OTROS ACTIVOS:**

<u>Depósitos en garantía</u>	
Empresa Eléctrica del Ecuador	1.979
<u>Diferencial cambiario</u>	1.830.946
<b>Total</b>	<b><u>1.832.925</u></b>

**I – DOCUMENTOS POR PAGAR:**

<u>Préstamos al extranjero:</u>	
Yangana Op. No. 992804	1.580.000
Vencimiento: 16 Agosto del 2001- tasa 13.50% anual	
Yangana Op-No. 991957 v/2	2.000.000
Vencimiento: 25 Mayo del 2.001, tasa 13.50% anual	
<b>Total</b>	<b><u>3.580.000</u></b>

**INMOBETA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

**H – CUENTAS POR PAGAR**

<u>Relacionadas:</u>	
Cleballén S.A..	4.348
Inmoballén	7.134
Parque Industrial California	41
<u>Anticipos a contratos de venta:</u>	
Franklin Wong	120.000
Herbert Bello	2.400
<u>Otras:</u>	
Varios	1.843
<b>Total</b>	<b><u>135.766</u></b>

**I – PASIVOS ACUMULADOS**

Intereses por Pagar	326.400
Yangana Investment Limited	
Impuestos por Pagar	4.840
<b>Total</b>	<b><u>331.240</u></b>

**J – PASIVOS A LARGO PLAZO**

<u>Depósitos en garantía – alquileres</u>	34.810
Comercial No. 3 y Bodegas	
<b>Total</b>	<b><u>34.810</u></b>

**K – CAPITAL ADICIONAL**

Incluye los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, que según disposiciones legales vigentes, debe revelarse como parte de la cuenta patrimonial capital adicional.

**INMOBETA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
(Expresado en dólares)

**L - RESERVA LEGAL**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**M - SITUACION FISCAL**

La compañía no ha sido fiscalizada hasta el presente ejercicio.