INGENIERO COMERCIAL - CPA
Manuel Villamarin Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios dc
INMOBILIARIA CANELA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA CANELA S.A.** al 31 dc Diciembrc dc 2000 y los cstados concxos dc rcsultados, flujos dc cfcctivo, y evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi rcsponsabilidad cs cxprcsar una opinión sobrc los mcncionados cstados financicros basándome en mi Auditoria.

2. Nuestra Auditoria se efectúo de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios dc contabilidad gcncralmcntc accptados cn cl Ecuador y dc las cstimacioncs importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión..

3. Al 31 de Diciembre de 2000,la compañía registraba como Inventario la suma de $ 9.199.77: monto que a la fecha de nuestra auditoria no fue posible ser determinada.

Ciudadela Alborada XII Etapa manzana 24 villa 18
Teléfono 245-732 METRO.: 563500 Pin 40289 casilla 09-01-11839

4. En mi opinión, Excepto lo manifestado en el párrafo tres los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CANELA S.A.** al 31 de Diciembre de 2000 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Las condiciones económicas que se presentaron durante el año 2000 en el país, han estado Fuertemente influenciados por las condiciones de años anteriores por un proceso de deterioro progresivo caracterizado entre otros por las altas tasas de inflación y devaluación del sucre, la crisis generalizada del sistema financiero, la fuerte caída de la actividad económica del país., En Marzo 13 del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, estableciendo el canje de sucres en circulación por dólares de Estados Unidos de América a una tasa de s/ 25.000 por US $ 1.- Como se explica en las políticas de contabilidad significativas, las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros el 31 de Marzo del 2000 de sucres a dólares mediante la aplicación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC # 17 publicada en el Registro Oficial # 57 del 13 de Abril del año 2000 y a partir del 1ro. de Abril del 2000 los registros contables se los mantiene en dólares americanos.

Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y por lo tanto el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses en el que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país lo cual deberá estar acompañado por el fortalecimiento del sistema financiero nacional. Debido a esta situación no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias si las hubiera, 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.

ING. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA
Auditor Externo
SC-RNAE-298

06 DE SEPTIEMBRE del 2001

Ciudadela Alborada XII Etapa manzana 24 villa 18
Teléfono 245-732 METRO.: 563500 Pin 40289 casilla 09-01-11839

INMOBILIARIA CANELA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

ACTIVO		**EXPRESADO EN DOLARES**
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA-BANCO	A	2.115.52
CUENTAS POR COBRAR - CLIENTE	B	4.720.79
CUENTAS POR COBRAR - OTRAS		766.23
INVENTARIO	C	9.199.77
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**16.802.31**
ACTIVOS NO CORRIENTES		
PROPIEDAD Y EQUIPOS	D	566.383.20
IMPUESTOS ANTICIPADOS		1.538.94
OTROS	E	190.700.22
		758.622.36
TOTAL		**$ 775.424.67**

		EXPRESADO EN DOLARES
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS POR PAGAR	F	8.827.24
PASIVO NO CORRIENTE		
OBLIGACIONES BANCARIAS	G	370.030.85
CUENTAS POR PAGAR	H	16.543.00
		386.573.85
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
CAPITAL SOCIAL (500.000 ACCIONES DE $0.04 DE DOLARES)	I	20.000.00
APORTE CAPITAL		3.747.46
RESERVA LEGAL		49.32
RESERVA FACULTATIVA		605.15
RESERVA DEL CAPITAL		364.526.94
RESULTADO EJERCICIO 2000		(8.905.29)
TOTAL DE PATRIMONIO		380.023.58
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		**$ 775.424.67**

INMOBILIARIA CANELA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

		EXPRESADO EN DOLARES	%
VENTAS NETAS		223.055.94	
COSTO DE VENTAS		(169.558.37)	
UTILIDAD BRUTA		53.497.57	23.98
GASTOS DE OPERACIÓN			
PRODUCCION		(31.697.82)	
ADMINISTRACIÓN –OFICINA		(9.229.36)	
		12.570.39	5.63
OTROS GASTOS/ INGRESOS			
GASTOS FINANCIEROS	(21.340.79)		
OTROS EGRESOS	(52.584.26)		
OTROS INGRESOS	(52.449.37)	(21.475.68)	
PERDIDA NETA		**(8.905.29)**	(4)

INMOBILIARIA CANELA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en dólares)

AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de la actividad	**1.1126.64**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	**2.115.52**

INMOBILIARIA CANELA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(EXPRESADO EN DOLARES)

	CAPITAL SOCIAL	APORTE CAPITAL	RESERVAS	RESERVA CAPITAL	RESERVA REVAL. PATRIM.	RESUL. DEL EJERC	TOTAL
SALDO AL 31-12-99	20.000	3.747.46	1.56	_____	51.157.48	491.60	75.398.10
TRANSFERENCIAS			652.91		(51.157.48)		(50.504.57)
RES. POR EXP. INFLA				364.526.94			364.526.94
PERDIDA DEL EJERCICIO						(9.396.89)	(9.396.89)
SALDO AL 31-12.00	**20.000**	**3.747.46**	**654.47**	**364.526.94**	_____	**(8.905.29)**	**380.023.58**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

RESUMEN DE LAS PRACTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA CANELA S.A. La compañía fue constituida en la cuidad Guayaquil, el 18 de Junio de 1992, a la fecha la empresa cuenta con un capital autorizado de US$ 20.000 mediante la emisión de quinientas mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US $ 0.04); y un capital autorizado de US$ 40.000 tiene como domicilio principal el cantón Yaguachi de la provincia del Guayas la compañía tiene por objeto principal dedicarse a las actividades agrícolas de manera especial hacia el sector bananero y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANOS.- La compañía mantiene sus registros contables en dólares (US$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

CUENTA RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

La corrección monetaria del Patrimonio (excepto Utilidades y Pérdidas Retenidas) se aplica usando la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio. Como parte del Patrimonio esta cuenta está sujeta también al ajuste de corrección monetaria anual mediante la aplicación de la NEC 17.

El saldo de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los socios o accionistas, pudiendo sin embargo ser objeto de capitalización o de devolución en caso de liquidación de la empresa, las mismas que no estarán gravadas con el impuesto a la renta. También pueda ser utilizada para absorber pérdidas acumuladas

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) CAJA BANCO

Al 31 de Diciembre del 2000, este grupo se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
CAJA	12.00
BANCOS	
PREVISORA *	2.103.52
	2.115.52

*Entidad bancaria a la fecha de nuestra auditoria fusionada con filanbanco, institución en proceso de cerramiento.

B) CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

La compañía Inmobiliaria Canela S.A. al 31 de diciembre del 2000 registra como su principal cliente a la compañía exportadora U.B.E.S.A de la cual registra a la fecha lo siguiente :

4.720.79

C) INVENTARIO

Al 31 de Diciembre del 2000, las propiedades de la empresa se presentan de la Siguiente manera :

	EXPRESADO EN DOLARES
BODEGA CENTRAL	4.960.37
SUMINISTROS	1.356.67
OTROS	2.882.73
	9.199.77

D) PROPIEDAD Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre del 2000, las propiedades de la empresa se presentan de la Siguiente manera :

	COSTO	**DEPREC. ACUMUL.**	**SALDO NETO**
TERRENO	22.800.00	———	22.800.00
EDIFICIO	40.029.62	6.582.82	33.446.80
EQUIPOS-INSTALACIONES	363.046.29	124.678.35	238.367..94
MUEBLES - EQUIPOS	1.510.72	784.49	726.23
PLANTACIÓN	328.354.76	57.508.05	270.846.71
OBRAS EN CONSTRUCC.	195.52	———	195.52
	755.936.91	**189.553.71**	**566.383.20**

La vida util estimada de los activos fijos es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS	%
EDIFICIO	20	5
MUEBLES Y EQUIPOS	10	10
VEHÍCULO	5	20
INSTALACIONES - MAQUINARIA	10	10

E) **OTROS**

Al 31 de Diciembre del 2000, este rubro se presenta de la siguiente manera

	EXPRESADO EN DOLARES
GASTOS ORGANIZACION - CONSTITUCION	316.81
DIFERENCIAL CAMBIARIO	158.226.29
SEGUROS ANTICIPADOS	470.40
INTERESES	31.524.87
ACCIONES TERCEROS	161.85
	190.700.22

E) **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2000, este grupo se presentan de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
PROVEEDORES	3.646.96
U.B.E.S.A.	2.413.94
RETENCIONES	770.52
BENEFICIOS SOCIALES	460.43
VALORES POR LIQUIDAR	1.303.93
OTROS	231.46
	8.827.24

G) **OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de Diciembre de 2000, este grupo se presentan de la siguiente manera:

	CAPITAL	**INTERESES**	**TOTAL**
C.F.N. (*)	334.600.00	**35.430.85**	**370.030.85**

(*) Operación de convenio celebrado el 14 de Mayo de 1996, por sustitución de deuda con la compañía HARTIGI S.A. por préstamo multisectorial NUMERO MD –14 otorgado el 02 de Diciembre de 1994 por el Banco Mercantil Unido por la suma de US $ 627.000; de los cuales el 29 de Abril de 1996, se cancelo la cantidad de US $ 227.000; a un plazo de 2.520. días incluyendo un plazo de 720 días como periodo de gracia por US $ 400.000 conforme a disposiciones de la Corporación Financiera Nacional a partir de dividendo que vence el 21 de Noviembre de 1996

H) **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2000, este grupo se presenta de la siguiente manera:

	EXPRESADO EN DOLARES
U.B.E.S.A.	**16.543.00**

I) **PATRIMONIO**

El capital social de **INMOBILIARIA CANELA S.A.** se presenta de la siguiente manera :

ACCIONISTAS	**VALOR**	**%**
INMOBILIARIA KARENKO S.A.	4.000	20
AGRÍCOLA VINOTO S.A.	4.000	20
DROTUL S.A.	4.000	20
INMOBILIARIA SULA S.A.	4.000	20
INMOBILIARIA LA MASICA S.A.	4.000	20
	20.000	**100**

Adicionalmente el patrimonio esta constituido por

	EXPRESADO EN DOLARES
APORTE AL CAPITAL	3.747.46
RESERVA LEGAL	49.32
RESERVA FACULTATIVA	605.15
RESERVA CAPITAL	364.526
RESULTADO EJERCICIO 2000	(8.905.29)
	360.023.58

ASPECTOS GENERALES

Al cierre del presente informe se puede comprobar que la empresa ha cumplido con su declaración por retención en la fuente, Impuesto al Valor Agregado, la compañía ha presentado su declaración de Impuesto a la Renta por el ejercicio 1.999. La compañía fue sujeto de fiscalización por el periodo 1996 por parte de la Delegación de Rentas del Litoral CENTRO 2 ,por Retenciones en la Fuente y el Impuesto a la Renta según consta en documento Nº 0004538- y 0003591 de Agosto 26 de 1998 y acta de fiscalización Nº 12-03-5608 y 12-03-5610 respectivamente de Agosto 26 de 1998 .