

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
Inmobiliaria Nelbacor S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de **Inmobiliaria Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2000, y los estados conexos de resultados, 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 **Inmobiliaria Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2000 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
5. La Compañía transfirió a favor de Predialpa S.A. (Compañía relacionada), dos solares de su propiedad signados con los números 10 y 11 del desarrollo inmobiliario "Puerto Lucía", a título de dación en pago, para abonar las obligaciones de crédito que Predialpa S.A. mantiene con Filanbanco 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

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

ACTIVO**ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo	US\$	91.43
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)		11,864.50
Inventario		1,451.72
Gastos pagados por anticipado		2,583.00
Proyectos en ejecución (Nota D)		931,097.41

TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE		947,088.06
------------------------------------	--	-------------------

ACTIVO FIJO (Nota E)		13,889,666.87
-----------------------------	--	----------------------

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota F)		3,488,835.00
--	--	---------------------

TOTAL DEL ACTIVO	US\$	18,325,589.93
-------------------------	-------------	----------------------

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

Cuentas por pagar (Nota G)	US\$	1,036,200.33
----------------------------	------	--------------

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		1,036,200.33
------------------------------------	--	---------------------

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$0.04 cada una.	US\$	400.00
Aportes para futuras capitalizaciones		3,251.89
Reserva por avalúo (Nota H)		14,333,889.48
Reserva de capital (Nota I)		4,365,282.10
Resultados del Ejercicio		(1,413,433.87)

TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		17,289,389.60
--	--	----------------------

TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	US\$	18,325,589.93
--	-------------	----------------------

CONTINGENTES (Nota J)		
------------------------------	--	--

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

INGRESOS:Ingresos operacionales US\$ 3,488,835.003,488,835.00**EGRESOS:**Costo de venta de terreno 4,902,268.874,902,268.87**RESULTADO DEL EJERCICIO**US\$ (1,413,433.87)

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reserva por avalúo</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2000	US\$ 400.00	US\$ 3,251.89	US\$ 219,099.74	US\$ 14,333,889.48	US\$	US\$	US\$
Pérdida del ejercicio							(1,413,433.87)
Aplicación NEC 17			4,249,811.12		(104,017.22)		
Reexpresion Monetaria Año 99					388.46		
Transferencia			(4,468,910.86)		103,628.76	4,365,282.10	
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>US\$ 400.00</u>	<u>US\$ 3,251.89</u>	<u>US\$ 0.00</u>	<u>US\$ 14,333,889.48</u>	<u>US\$ 0.00</u>	<u>US\$ 4,365,282.10</u>	<u>US\$ (1,413,433.87)</u>

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

**CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION****PERDIDA DEL EJERCICIO** US\$ (1,413,433.87)

Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:

Pérdida en venta de activo fijo	1,413,433.87
Depreciación	25,200.20
Resultado por exposición a la inflación	6,513.54
	<u>1,445,147.61</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:

Variación en:

Documentos y cuentas por cobrar	175,489.24
Inventarios	1,769.77
Gastos pagados por anticipado	(0.32)
Documentos y cuentas por pagar	843,295.25
	<u>1,020,553.94</u>

**EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION****US\$ 1,052,267.68****ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Proyectos en ejecución	US\$ (956,100.18)
Adquisición de activos fijos	<u>(19,272.42)</u>

Efectivo neto usado en las actividades de inversión (975,372.60)**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**Disminución del pasivo a largo plazo (76,859.44)Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento (76,859.44)**AUMENTO EN EL EFECTIVO** 35.64Saldo del efectivo al inicio del año 55.79**SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO** US\$ 91.43

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresado en USDólares)

A. INMOBILIARIA NELBACOR S.A.:

Fue constituida el 9 de noviembre de 1994 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública. Su objeto social es la promoción y/o construcción de proyectos inmobiliarios, compra - venta y administración de bienes raíces; además podrá dedicarse a comprar y vender títulos de acciones, cédulas hipotecarias, bonos, certificados de bonos tributarios y en general todo tipo de papeles o valores fiduciarios.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía 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 valorados al costo de adquisición que es menor al de mercado.

Proyectos en ejecución se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento, gastos administrativos y corrección monetaria.

Las propiedades, maquinaria y equipo están contabilizadas 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.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10

Los ingresos se registran como un menor valor de la cuenta Proyectos en ejecución, hasta cubrir todos los costos del Proyecto, luego de lo cual, se registrará como ganancia en resultados.

Los gastos y costos se acumulan a la cuenta Proyectos en ejecución cuando se causan.

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)**

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. Los saldos producidos 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.
- (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.

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**C. CUENTAS POR COBRAR:**

Compañías relacionadas	(1)	US\$	11,848.56
Varios deudores			15.94
			<hr/>
		US\$	11,864.50

(1) Incluye principalmente US\$11,253.77 por transferencias de saldos de Nelbacor, las cuales no tienen fecha de vencimiento, ni generan intereses.

D. PROYECTOS EN EJECUCION:

Construcciones en ejecución	(1)	US\$	765,596.24
Corrección monetaria			165,501.17
			<hr/>
		US\$	931,097.41

(1) Representan los gastos directos e indirectos en que se incurrieron para financiar la construcción de la Urbanización Puerto Lucía.

E. ACTIVO FIJO:

	Saldo al 01-01-00	Movimientos Enero - Marzo	Saldo al 31-12-00	Adiciones y ajustes	Retiros	Saldo al 31-12-00
Al costo de adquisición:						
Terrenos	(1) 14.444.013.49	4.068.742.91	18.512.756.40		4.657.087.41	13.855.668.99
Muebles y enseres	7.467.39	8.664.92	16.132.30			16.132.30
Maquinarias y equipos	22.726.50	28.917.52	51.644.02			51.644.02
Instalaciones	442.04	604.26	1.046.30			1.046.30
Otros activos	262.48	0.00	262.48			262.48
	<hr/>	<hr/>	<hr/>		<hr/>	<hr/>
	14.474.911.90	4.106.929.61	18.581.841.50		4.657.087.41	13.924.754.09
Depreciación acumulada	12.681.81	17.243.64	29.925.49	24.434.19	19.272.42	35.087.22
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	14.462.230.09	4.089.685.97	18.551.916.06	24.434.19	4.637.814.99	13.889.666.87

(1) Ver Nota H.

F. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponde a la transferencia efectuada a Predialpa S.A. de los lotes de terrenos # 10 y 11 ubicados en Salinas, los cuales garantizaban obligaciones con Filanbanco por US\$3,488,835, y se aplicaron como aporte para futuro aumento de capital en Predialpa S.A.

G. CUENTAS POR PAGAR:

Anticipo de clientes	(1)	US\$	479,882.49
Compañías relacionadas	(2)		450,271.12
Préstamos de accionistas	(2)		98,106.38
Proveedores			6,921.58
Impuestos por pagar			490.30
Otros			528.46
			<hr/>
		US\$	1,036,200.33

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**G. CUENTAS POR PAGAR (Continuación)**

- (1) Corresponden a los anticipos entregados a Predialpa y Disensa por US\$476,440.89 y US\$3,441.60, respectivamente.
- (2) Los saldos de estas cuentas no tienen fecha de vencimiento definido, ni generan intereses.

H. RESERVA POR AVALUO:

Corresponde al avalúo de los solares # 2, 3, 4, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 realizado por la Compañía AVALUAC al valor de US\$ 450,00 y US\$ 650,00 por m2, registrado el 31 de diciembre de 1999.

I. 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.

J. CONTINGENTES:

Se mantienen hipotecas abiertas sobre algunas propiedades a favor de la Corporación Andina de Fomento y de instituciones bancarias para garantizar préstamos de las relacionadas Nelbacor S.A. y Predialpa S.A. El detalle es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreeedor</u>
Solar 21	Nelbacor S.A.	Filanbanco
Solar 20	Predialpa S.A.	Banco Bolivariano
Solares 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26 y 27	Nelbacor S.A.	Corporación Andina de Fomento
Solar 28	Nelbacor S.A.	Banco del Pacífico

K. RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN:

En esta cuenta se incluye el efecto de aplicar la Norma de Contabilidad – NEC 17, cuyo resultado por US\$6,513.54 es consecuencia de contabilizaciones exigidas por la norma contable y no de gestión o actividades operativas de la Compañía. El saldo de esta cuenta se registró en Proyectos en ejecución.

INMOBILIARIA NELBACOR**L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

	Ventas	Transferencias	Abono	Gastos	Total
DESIMAR	(7,964.59)	97,606.54	(40.00)	(200,522.32)	(110,920.37)
PROSUR	293.31			583.85	877.16
PREDIALPA		(498,607.65)		426,589.12	(72,018.53)
NELPOCOR				7.15	7.15
BERENICES				67.46	67.46
HAYAMAR				3.84	3.84
NELBACOR		(31,233.82)		31,233.82	0.00
BARBACETI		2,009.51			2,009.51
CANTOMAR		3,147.04			3,147.04
CAROLPUERTO				6.13	6.13
CREDIMAR				0.64	0.64
EQUIDOR				78.22	78.22
ESTOMAR		3,177.56			3,177.56
GERARDY				3.96	3.96
PORTOBEACH				0.81	0.81
PUERTOOCARO				4.03	4.03
ADMINISTRADOR PRENEL				1.99	1.99
VACIOMAR		2,463.06			2,463.06
PUERTO LUCIA					0.00
YACHT CLUB				(3,050.88)	(3,050.88)
MACARMI		(140.18)			(140.18)

M. 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	81,08	1.841,69	0,44276	79,77	2.082,83	0,66664	98,95	2.373,34	0,81431
Febrero				41,26	1.340,00	0,33992	82,70	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	84,39	1.865,89	0,50187	83,08	2.145,80	0,68445	102,63	2.415,77	0,84887
Abril				45,78	1.429,50	0,39363	86,12	1.890,03	0,52237	84,76	2.164,49	0,70408	104,52	2.453,61	0,85374
Mayo				48,22	1.487,50	0,42989	87,90	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	89,73	1.905,14	0,59275	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	0,80948	90,07	2.214,23	0,77016	110,41	2.575,84	0,86543
Agosto				56,36	1.741,46	0,40838	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	2.280,39	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	0,29908	57,90	1.918,29	0,31347	76,60	1.981,44	0,68230	95,40	2.305,45	0,80073	118,50	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	0,77148

MES	1996			1997			1998			1999		
	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor
Enero	121,86	2.957,82	0,78991	154,52	3.702,06	0,81634	205,70	4.526,27	0,97752	302,30	7.232,12	0,81898
Febrero	214,32	2.976,89	0,81733	158,38	3.756,79	0,83459	213,42	4.527,96	1,04208	315,74	9.135,65	0,50399
Marzo	127,04	3.058,87	0,80743	162,32	3.801,18	0,85827	221,42	4.884,93	0,97248	329,78	10.017,12	0,43268
Abril	129,82	3.086,91	0,83009	166,37	3.869,19	0,87115	229,72	5.063,54	0,97424	344,46	9.010,11	0,66366
Mayo	132,68	3.124,99	0,84734	170,52	3.910,49	0,89757	238,34	5.222,23	0,98608	359,78	9.318,52	0,68014
Junio	135,57	3.174,95	0,85815	174,77	3.986,80	0,90774	247,28	5.264,47	1,04404	375,78	11.157,80	0,46558
Julio	138,53	3.216,49	0,87420	179,12	4.042,91	0,92798	256,55	5.353,49	1,08540	392,49	11.546,09	0,47927
Agosto	141,57	3.276,28	0,88037	183,59	4.104,80	0,94631	266,17	5.482,70	1,11261	409,95	10.979,38	0,62483
Septiembre	144,66	3.305,02	0,90471	188,17	4.139,96	0,97792	276,15	6.185,95	0,94264	428,19	13.596,00	0,37050
Octubre	147,83	3.328,02	0,93300	192,86	4.282,14	0,96911	286,51	6.736,00	0,85094	447,23	16.375,40	0,18849
Noviembre	147,10	3.517,42	0,81988	191,10	4.327,52	0,92166	277,10	6.462,45	0,86592	425,00	16.855,04	0,09727
Diciembre	150,77	3.631,74	0,80657	198,27	4.432,79	0,94641	289,43	6.781,24	0,86282	448,70	19.525,89	-

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	-	-	-

INMOBILIARIA NELBACOR**N. 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.