

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
PAGANELI S.A.**

1.- He auditado el Balance General adjunto de PAGANELI S.A., al 31 de Diciembre de 1999 y, los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Flujo de Efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.

2.- Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas, de la evidencia que sustentan 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 gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

3.- En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PAGANELI S.A., al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha; de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.), modificadas en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,

Guayaquil, 15 de Enero del 2001


Econ. Carlos Crespo Vimos
Auditor Externo
C.P.A. #10784
SC-RNAE #124

PAGANELI S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Nota #1)
 Al 31 de Diciembre de 1999
 Miles de Suces

ACTIVOS	
Circulantes	
Caja y Bancos	5,000
Seguros Pagados por Anticipado	23,393
	<u>28,393</u>
Fijos	
Inmuebles (Nota #4)	9,639,879
(-) Depreciación Acumulada	-489,456
	<u>9,150,423</u>
Deferidos	
Gastos Constitución	3,828
Gastos Diferidos (Nota #5)	4,829,960
	<u>4,833,888</u>
Total Activos	<u><u>14,012,704</u></u>
PASIVOS	
Corto Plazo	
Cuentas por Pagar Accionistas (Nota #6)	1,853,035
Obligaciones por Pagar (Nota #7)	3,317,317
	<u>5,170,352</u>
Largo Plazo	
Obligaciones por Pagar (Nota #8)	<u>7,463,986</u>
PATRIMONIO	
Capital Social	5,000
Reserva Revalorización Patrimonio (Nota #9)	2,650
Reexpresión Monetaria (Nota #10)	3,167,104
Utilidad Enero - Abril/00	197,389
Utilidad Pérdida Presente Ejercicio	-1,993,757
	<u>1,378,366</u>
Total Pasivos y Patrimonio	<u><u>14,012,704</u></u>

Las Notas Adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.

PAGANELI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS (Nota #1)
Hasta el 31 de Diciembre de 1999
Miles de Suces

INGRESOS	
Arriendos	<u>1,523,770</u>
EGRESOS	
Mantenimiento y Reparaciones	-68,590
Seguros Cla.	-40,939
Depreciaciones	-213,271
Impuestos Prediales	-185,696
Diferencia en Cambio	<u>-3,009,031</u>
Total Egresos	<u>-3,517,527</u>
Utilidad (Pérdida) antes Reparto e Imp. Renta	-1,993,757
(-) 15% Particip. Util, Trabajadores (Nota #2)	<u>-</u>
Util. (Pérdida) antes Imp. Renta	-1,993,757
(-) 15% Imp. Renta Cla. (Nota #3)	<u>-</u>
Util. (Pérdida) Neta Ejercicio	<u><u>-1,993,757</u></u>

Las Notas Adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.

PAGANELI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 Por el año terminado al 31 de Diciembre de 1999
 Miles de Suces

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u><u>5,000</u></u>
RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO	
Saldo al 1 de Enero de 1999	-
Efectos Corrección Monetaria	<u>2,650</u>
	<u><u>2,650</u></u>
REEXPRESIÓN MONETARIA	
Saldo al 1 de Enero de 1999	-
Efectos Corrección Monetaria	<u>3,167,104</u>
	<u><u>3,167,104</u></u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ACUMULADA	
Saldo al 1 de Enero de 1999	-
Utilidad Enero - Abril/99	187,369
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio	<u>-1,993,757</u>
	<u><u>-1,796,388</u></u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Saldo al 1 de Enero de 1999	5,000
Utilidad Enero - Abril/99	187,369
Efectos Corrección Monetaria	3,169,754
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio	<u>-1,993,757</u>
	<u><u>1,378,366</u></u>

PAGANELI S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Año Terminado al 31 de Diciembre de 1999
Miles de Suces

ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Ingreso (Pérdida) Operativa	-1,993,757
OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)	
Incremento Pasivos Corto Plazo	5,166,424
Incremento Pasivos Largo Plazo	7,463,986
Disminución Cuentas por Pagar	3,750
Variación Neta Patrimonio	<u>3,367,123</u>
	<u>14,007,526</u>
SUBSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)	
Disminución Cuentas por Pagar	-1,320,508
Incremento Seguros Pagados pro Anticipado	-23,393
Incremento Gastos Diferidos	-4,829,960
	<u>-6,173,861</u>
FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES	7,833,665
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN A LARGO PLAZO	
Incremento Neto Activos Fijos	-7,829,915
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO	3,750
Más: Efectivo al Inicio del Año	1,250
Efectivo al Final del Año	<u><u>5,000</u></u>

PAGANELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre de 1999.

Identificación de la compañía.

PAGANELI S.A., es una compañía constituida en el Ecuador desde el diecinueve de Diciembre de 1996; en la ciudad de Yaguachi, Provincia del Guayas; con el objeto de dedicarse principalmente a la administración de inmuebles; y, a otras actividades relacionadas y permitidas por su objeto social.

NOTA #1: POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Las políticas contables aplicadas por la compañía, son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador; a la fecha de la elaboración de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio financiero de 1999, estas políticas en sus aspectos importantes, están acordes con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.)

BASES PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

El Balance General al 31 de Diciembre de 1999 fue preparado aplicando el sistema de corrección monetaria integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales vigentes, utilizando para ello el Índice de Precios al Consumidor a nivel nacional para registrar los cambios en el poder adquisitivo del Sucre en las partidas no monetarias de activos, pasivos y Patrimonio que para el año 1999, fue el equivalente al 53% de ajuste anual y al 4,416% de ajuste mensual.

Los rubros que conforman el Estado de Resultados, están presentados a sus valores históricos; y registran las fluctuaciones inflacionarias propias del ejercicio financiero de 1999.

INGRESOS Y EGRESOS.

Los ingresos generados por la compañía se originan por el cobro de arriendos del inmueble de su propiedad.

Los egresos se originan por los gastos incurridos en mantener y administrar su bien inmueble; y, por costos financieros incurridos para mantener la operatividad de la compañía.

Tanto los ingresos como los egresos, se registran cuando se realizan o causan respectivamente.

INMUEBLES.

Están registrados al costo reexpresado y es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada.

Activos	% Depreciación Anual
Inmuebles	5%

La depreciación acumulada se mantiene en sus respectivas cuentas hasta el retiro o venta del activo y, cualquier pérdida o ganancia se registra en los resultados del ejercicio.

PARTIDAS NO MONETARIAS.

Los saldos de las partidas no monetarias del Balance General, se ajustan en función a la variación porcentual en el Índice de Precios al Consumidor a nivel nacional, considerando las fechas de origen de dichas partidas.

NOTA #2: PARTICIPACIÓN UTILIDAD TRABAJADORES.

Según disposiciones de la legislación laboral en vigencia, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% de las utilidades gravables anuales, computadas antes de efectuar las deducciones de esa participación. Dicha provisión no pudo registrarse para el presente ejercicio, por los resultados negativos de la gestión de la compañía.

NOTA #3: IMPUESTO A LA RENTA.

La compañía reserva para cumplir con sus obligaciones fiscales, los montos resultantes de aplicar los porcentajes establecidos por las leyes tributarias que, para el caso del ejercicio financiero de 1999 equivale al 15%; pero según lo indicado en la nota anterior, sobre los resultados negativos de la gestión de la compañía; no se efectuó dicha provisión.

La compañía desde la fecha de constitución en diciembre de 1998, no ha sido fiscalizada.

NOTA #4: ACTIVOS FIJOS.

Para el ejercicio financiero de 1999, se aplicó a los activos fijos los porcentajes respectivos, según lo indicado en el sistema de corrección monetaria. Su estructura luego de corrección se muestra a continuación:

ACTIVOS FIJOS				
A diciembre 31 de 1999				
Miles de Suces				
	Saldo a	Ajuste	Corrección	Saldo a
Activos	Dic 31-98	Dif.Cambio	Monetaria	Dic 31-99
Inmueble	1,320,508	4,982,717	3,336,654	9,639,879
(-) Deprec. Acumulada	-	-	-319,906	-319,906
(-) Deprec. Acum. por Reval.	-	-	-169,550	-169,550
	<u>1,320,508</u>	<u>4,982,717</u>	<u>2,847,198</u>	<u>9,150,423</u>

NOTA #5: GASTOS DIFERIDOS.

Registra los montos no cargados a resultados por concepto del diferencial cambiario al cierre del ejercicio de 1999 siendo su estructura la siguiente:

GASTOS DIFERIDOS	
A diciembre 31 de 1999	
Suces en miles	
Rubros	Monto
Ajustes Ejercicio /98	1.529.960
Ajustes Ejercicio /99	3.300.000
	<u>4.829.960</u>
	=====

NOTA #6: CUENTAS POR PAGAR.

Registra las obligaciones de la compañía, por préstamos recibidos por los accionistas; cuyo monto no devenga intereses ni tiene plazo de vencimiento. Su saldo a diciembre 31-99, se muestra a continuación:

CUENTAS POR PAGAR
A diciembre 31 de 1999
Suces en miles

Rubros	Monto
Saldo a dic 31/98	1.320.508
Mov. Ejercicio de 1999	532.527
	1.853.035

NOTA #7: OBLIGACIONES POR PAGAR – CORTO PLAZO.

Registra la fracción corriente de la obligación a largo plazo por un monto de 3.317.317 miles de Suces, que la compañía mantiene con el Banco del Pacífico por la compra del Edificio de propiedad horizontal (La Moneda), ubicado en P. Icaza #115 y Pichincha. Esta transacción está amparada por una hipoteca abierta de marzo 21 e 1997. Su forma de pago es en cuotas mensuales fijas de US Dólares 14.178,57. El tipo de cambio de cierre utilizado es de S/.19.500 c/US Dólar.

OBLIGACIONES POR PAGAR - CORTO PLAZO

A diciembre 31 de 1999
Miles de Suces y US Dólares

Acreedor	Monto Miles Suces	Tasa Interés	Plazo	Tipo Cambio	Monto Dólares
Banco del Pacífico	3,317,317	16%	360 días	S/.19.500	170,118.82

NOTA #8: OBLIGACIONES POR PAGAR – LARGO PLAZO.

Registra la fracción a largo plazo de las obligaciones que mantiene la compañía con el Banco del Pacífico, por un monto de 7.483.988 miles de Suces.

OBLIGACIONES POR PAGAR - LARGO PLAZO

A diciembre 31 de 1999
Miles de Suces y US Dólares

Acreedor	Monto Miles Suces	Tasa Interés	Plazo	Tipo Cambio	Monto Dólares
Banco del Pacífico	7,483,988	16%	810 días	S/.19.500	382,768.51

NOTA #9: RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO.

Representa la contrapartida de los ajustes a las cuentas patrimoniales, el saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser capitalizado o devuelto en caso de liquidación de la empresa. Su variación entre Dic 31/98 y Dic 31/99, es del siguiente orden:

RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO
A diciembre 31 de 1999
Suces en miles

Rubros	Monto
Saldo a Enero 1 de 1998	0
Efectos Corrección Monetaria – Reval. Patrimonio	2.650
	<hr/>
	2.650
	=====

NOTA #10: REEXPRESIÓN MONETARIA.

Es la contrapartida de los ajustes realizados a las partidas no monetarias en el Balance General; en la cual se registran como crédito los ajustes a los activos no monetarios y como débito a los pasivos no monetarios y al patrimonio. Su saldo entre Dic 31/98 y Dic 31/99, es del siguiente orden:

REEXPRESIÓN MONETARIA
A diciembre 31 de 1999
Suces en miles

Rubros	Monto
Saldo a Enero 1 de 1998	0
Efectos Corrección Monetaria:	
- Revalorización Inmuebles	3.339.304
- Dep. Acumulada Reval. Inmuebles	(169.550)
- Reexp. Patrimonio	(2.650)
	<hr/>
	3.167.104
	=====

Eventos Subsecuentes.

Mediante decreto Ley 2000-1 del Ejecutivo; publicado en el Registro Oficial No.144 de Agosto 18 del 2000, se expide la Ley para la Promoción de la Inversión y la Participación Ciudadana. Cuyo objetivo y ámbito tratan sobre entre otras, las reformas a:

- 1.- Ley de Modernización del Estado.
- 2.- Ley de Creación del Fondo de Solidaridad.
- 3.- Ley de Hidrocarburos.
- 4.- Ley de Régimen del Sector Eléctrico.
- 5.- Ley de Aviación Civil.
- 6.- Ley de Centros Agrícolas y Cámaras de Agricultura.
- 7.- El Código de Salud.
- 8.- Ley de Régimen Monetario y Banco el Estado.
- 9.- El Código del Trabajo.

Esperándose que estos cambios simultáneos, interrelacionados y absolutamente complementarios, cumplan con la finalidad de generar transformaciones profundas e inmediatas a favor de la sociedad ecuatoriana en su conjunto; y, en consecuencia del sector empresarial en particular.