

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

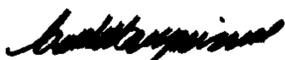
1.- He auditado el Balance General adjunto de **PAGANELI S.A.**, al 31 de Diciembre del 2000 y, los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Flujo de Efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia 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 las Normas Ecuatorianas de Auditoría N.E.A.) Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 del 2000, 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, 21 de Marzo 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 del 2000
 En US Dólares

ACTIVOS	
Circulantes	
Caja y Bancos	1,514.72
Cuentas por Cobrar	1,701.11
Total Activos Circulantes	<u><u>3,215.83</u></u>
Fijos	
Inmuebles (Nota #3)	898,034.96
(-) Depreciación Acumulada	-50,980.09
Total Activos Fijos	<u><u>847,054.87</u></u>
 TOTAL ACTIVOS	 <u><u><u>850,270.70</u></u></u>
 PASIVOS	
Corto Plazo	
Cuentas por Pagar	2,845.07
Obligaciones por Pagar (Nota #4)	170,118.84
	<u><u>172,963.91</u></u>
Largo Plazo	
Obligaciones por Pagar (Nota #5)	<u><u>232,834.29</u></u>
Total Pasivos	<u><u>405,798.20</u></u>
 PATRIMONIO	
Capital Social	200.00
Reserva de Capital (Nota #6)	507,592.83
Pérdidas Ejercicio Anterior	-71,855.53
Utilidad Pérdida Presente Ejercicio	8,535.20
Total Patrimonio	<u><u>444,472.50</u></u>
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	 <u><u><u>850,270.70</u></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 del 2000
En US Dólares

INGRESOS

Arriendos

184,695.20

EGRESOS

Mantenimiento y Reparaciones

66,184.00

Agua y Luz

13,138.00

Depreciación Inmuebles

5,383.20

Impuestos Fiscales y Prediales

872.73

Amortización Gastos

193,355.49

Total Egresos

278,933.42

Utilidad (Pérdida) Operacional

-94,238.22

Ingresos Extraoperacionales

Resultados Exposición Inflación (REI)

105,618.49

Utilidad antes Impuesto Renta

11,380.27

(-) 25% Imp. Renta Cía. (Nota #2)

2,845.07

Utilidad Neta Ejercicio

8,535.20

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 del 2000
 En US Dólares

CAPITAL SOCIAL

Saldo al comienzo y fin de año 200.00

RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO

Saldo a Marzo 31 del 2000 512.66
 Transferencia a Reserva de Capital -512.66
Saldo a Dic 31/2000 -

REEXPRESIÓN MONETARIA

Saldo a Marzo 31 del 2000 507,080.17
 Transferencia a Reserva de Capital -507,080.17
Saldo a Dic 31/2000 -

RESERVA DE CAPITAL

Saldo al 1ro. de Enero del 2000 -
 Transf. Reserva Reval. Patrimonio 512.66
 Transf. Reexp. Monetaria 507,080.17
Saldo a Dic 31/2000 507,592.83

UTILIDAD (PÉRDIDA) ACUMULADA

Saldo a Marzo 31 del 2000 -71,855.53
 Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio 8,535.20
Saldo a Dic 31/2000 -63,320.33

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Saldo a Marzo 31 del 2000 55,134.64
 Transf. a Reserva Capital -126,790.17
 Reserva de Capital 507,592.83
 Utilidad Presente Ejercicio 8,535.20
Saldo a Dic 31/2000 444,472.50

PAGANELI S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Año Terminado al 31 de Diciembre del 2000
En US Dólares

ACTIVIDADES OPERATIVAS

Utilidad Operativa 8,535.20

OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)

Incremento Pasivos Corto Plazo 37,426.16

Variación Gastos Diferidos 193,355.52

Variación Neta Patrimonio 380,802.66

620,119.54

SUBSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Disminución Obligaciones por Pagar -137,001.48

Incremento Cuentas por Cobrar -765.39

-137,766.87

FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES

482,352.67

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN A LARGO PLAZO

Incremento Neto Activos Fijos -481,037.95

AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO

1,314.72

Más: Efectivo al Inicio del Año

200.00

Efectivo al Final del Año

1,514.72

PAGANELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2000

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.

La compañía mantiene sus registros contables de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.); emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación de los Estados Financieros.

BASES PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2000, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.); e incluyen la aplicación de la norma ecuatoriana de contabilidad # 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización." Aprobada mediante resolución interinstitucional SB-SC-SRI-01; publicada en el R.O. #57 de Abril 13 del 2000. Esta norma trata sobre el proceso de conversión a la fecha de transición (Marzo 31 del 2000); para incorporar los estados financieros convertidos al esquema de dolarización; a un tipo de cambio de S/.25.000 (Veinticinco mil 00/100 Sucres), por cada US Dólar.

Esta norma cubre el ajuste de los estados financieros a la fecha de transición:

- ▶ Ajuste integral por inflación hasta marzo 31 del 2000.
- ▶ Ajuste por la brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde diciembre de 1991 hasta diciembre 31 de 1999.
- ▶ Ajuste por la brecha entre tasas de inflación y devaluación desde Diciembre 31 de 1999 hasta Marzo 31 del 2000;y,
- ▶ Conversión de los estados financieros a US Dólares.

Las partidas que forman el estado de resultados están presentadas ajustadas en sus rubros correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto en la NEC #17.

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.

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

INMUEBLES.

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones efectuadas al cierre del ejercicio financiero de 1999; y los ajustes dispuestos en la NEC #17, al cierre del ejercicio del 2000. El costo y las revalorizaciones se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en base al siguiente porcentaje anual:

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.

NOTA #2: 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 del 2000 equivale al 25% sobre las utilidades a distribuirse; los mismos que son cancelados en los plazos estipulados en las leyes vigentes.

La compañía desde la fecha de constitución en diciembre de 1996, no ha sido fiscalizada.

NOTA #3: ACTIVOS FIJOS: INMUEBLES.

El valor neto de los activos fijos, se estructuró a diciembre 31 del 2000, luego de los ajustes por la aplicación de la NEC #17; como sigue:

ACTIVOS FIJOS
Al 31 de Diciembre del 2000
En US Dólares

Activos	MONTO
Inmuebles al Costo	252,022.97
Inmuebles Revalorizados	133,572.18
Result. Exp. Inflación al Costo	334,927.98
Result. Exp. Inflación Revalorización	177,511.83
	<u>898,034.96</u>
(-) Depreciación Acumulada	-12,796.23
(-) Depreciación Acum. Revalorización	-6,782.00
(-) Resultados Exp. Inflac. Dep. Acumulada.	-20,524.09
(-) Resultados Exp. Inflac. Dep. Acum. Reval.	-10,877.77
	<u><u>847,054.87</u></u>

NOTA #4: OBLIGACIONES POR PAGAR – CORTO PLAZO.

Registra la fracción corriente de la obligación a largo plazo por un monto de 170.118.84 US Dólares, 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 de 1997. Su forma de pago es en cuotas mensuales fijas de US Dólares 14.176,57.

OBLIGACIONES POR PAGAR - CORTO PLAZO
A diciembre 31 del 2000
En US Dólares

Acreedor	Tasa Interés	Plazo	Monto Dólares
Banco del Pacífico	16%	360 días	170,118.84

NOTA # 5: 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 232.834.29 US Dólares.

OBLIGACIONES POR PAGAR - LARGO PLAZO

A diciembre 31 del 2000

En US Dólares

Acreedor	Tasa Interés	Plazo	Monto Dólares
Banco del Pacífico	16%	450 días	232,834.29

NOTA #6: RESERVA DE CAPITAL.

Según lo dispuesto en la resolución interinstitucional SB-SC-SRI-01; RO #57 de Abril 13 del 2000 (NEC #17); los montos acumulados de la Reserva Revalorización Patrimonio y de la Reexpresión Monetaria, luego de la aplicación de la NEC #17, deberán ser transferidos a la cuenta Reserva de Capital. Quedando su monto estructurado como sigue:

RESERVA DE CAPITAL
Al 31 de Diciembre del 2000
En US Dólares

Rubros	Monto
Saldo al comienzo del año	0.00
Transf. de Reserva Reval. Patrimonio	512.66
Transf. de Reexpresión Monetaria	507.080.17

	507.592.83
	=====

Eventos Subsecuentes.

A la fecha de este informe, la compañía está desarrollando sus actividades comerciales con normalidad; sujeta como todas las compañías que realizan actividades aquí en el Ecuador, a las decisiones de las autoridades económicas, las mismas que estiman que el ritmo de ajuste de los precios y por tanto el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses al reacomodarse los precios relativos. Al tiempo que se produce una recuperación de la actividad del país; lo cual debe estar acompañado por el fortalecimiento del sistema financiero nacional.

Debido a estas situaciones no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución 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.