

IGSACORPUS C.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

84.479

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Evolución del Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

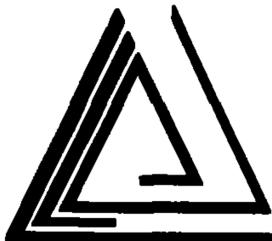
2000

ABREVIATURAS USADAS:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de Norte América

NEC - Norma Ecuatoriana de Contabilidad





ACEVEDO & ASOCIADOS

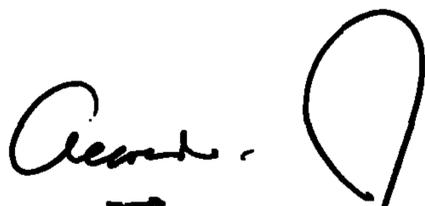
AUDITORES Y ASESORES

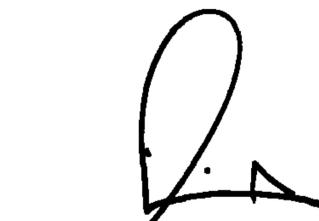
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

18 de Abril del 2001

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE IGSACORPUS C.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de IGSACORPUS C.A., al 31 de diciembre de 2000 y el correspondiente estado de evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada 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 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 Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de IGSACORPUS C.A. al 31 de diciembre del 2000 y la evolución de su patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
4. Tal como se indica en las Notas 2 y 3 a los estados financieros, la compañía cambió durante el año su unidad monetaria de sucres a dólares estadounidenses, para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de transformación económica del Ecuador, emitida en el mes de marzo del año 2000. Debido a este cambio los estados financieros de la compañía son expresados en dólares estadounidenses.


Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223


GINDIER ACEVEDO U.
Socio - Director
Licencia profesional
No. 16804

IGSACORPUS C.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS

CUENTAS POR COBRAR:

Relacionadas		200
		<hr/>
Total Activo Corriente		200

PROPIEDAD Y PLANTA

Terrenos	1.320.534	
Edificios	139.815	
	<hr/>	

Menos: Depreciación Acumulada	1.460.349 (20.972)	1.439.377
	<hr/>	

Gastos Preoperacionales		21.086
		<hr/>

Total Activos		<u>1.460.663</u>
---------------	--	------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivo Corriente

Cuentas por pagar Relacionadas		1.780
		<hr/>

Total pasivo corriente		1.780
------------------------	--	-------

PATRIMONIO

Capital	308	
Reserva por valuación	252.990	
Reserva de capital	1.205.585	1.458.883
	<hr/>	<hr/>

Total Patrimonio		1.458.883
		<hr/>

Total Pasivo y Patrimonio		<u>1.460.663</u>
---------------------------	--	------------------

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

IGSACORPUS C.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>RESERVA POR VALUACION</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZA- CION DEL PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RESERVA DE CAPITAL (Capital Adicional)</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo 1° de enero de 2000	308	252.990	330.191	-	-	583.489
Ajustes por conversión de los estados financieros a dólares según NEC - 17	-	-	614.338	261.056	-	875.394
Transferencia a la cuenta Reserva de Capital	-	-	(944.529)	(261.056)	1.205.585	-
Saldo al 31 de diciembre de 2000	308	252.990	-	-	1.205.585	1.458.883

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

IGSACORPUS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES:

La compañía se originó de la escisión efectuada en la compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A., por escritura pública celebrada el 9 de diciembre de 1997 ante la Notaria Vigésima Séptima del Distrito Metropolitano de Quito. Su objeto social es la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria de terrenos, edificios, etc.

La compañía desde su constitución no ha tenido operaciones que generen ingresos y por lo tanto no presenta un estado de resultados. Todos los costos y gastos en que se incurre hasta la fecha en que la compañía entre en etapa operacional son registrados en la cuenta de gastos preoperacionales (Ver Nota 3 d).

NOTA 2 - UNIDAD MONETARIA

Hasta el 31 de marzo del año 2000, la compañía efectuó y registró sus transacciones en sucres, unidad monetaria del Ecuador y presentó sus estados financieros expresados en dicha moneda. A partir del 1° de abril, la compañía efectúa y registra sus transacciones en dólares estadounidenses, en base a las disposiciones de la "Ley 2000-4 Para La Transformación Económica del Ecuador" promulgada el 13 de marzo de dicho año y que introdujo entre otras reformas substanciales a la Ley de Régimen Tributario, la adopción del dólar estadounidense como unidad monetaria del país.

La conversión a dólares estadounidenses de los saldos que presentaban los registros contables en sucres al 31 de marzo del 2000, después de ser ajustados siguiendo ciertos parámetros técnicos (Véase Nota 3), se efectuó utilizando la tasa de S/. 25.000 por US\$ 1, establecida en la mencionada Ley.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

a. Preparación de los estados financieros

Tal como se indica en la nota 2 anterior, los registros contables de la compañía son llevados en dólares estadounidenses a partir del 1° de abril del año 2000. Los registros contables hasta el 31 de marzo fueron llevados en sucres. Para la conversión de los estados financieros de sucres a dólares estadounidenses se aplicó los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. - 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización".

Esta Norma, definió los siguientes criterios a utilizar para ajustar los estados financieros expresados en sucres como procedimiento previo a la conversión a dólares estadounidenses:

1. Reexpresión de las partidas no monetarias del balance general (activos y pasivos no monetarios y patrimonio) al 31 de marzo del 2000, con el propósito de reconocer la inflación entre el 1° de enero y el 31 de marzo del 2000 (32,81%). El resultado de la aplicación de esta Reexpresión Monetaria fue llevado a la cuenta de "Gastos Preoperacionles".
2. Ajuste de las partidas no monetarias (activos y pasivos no monetarios y patrimonio) para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre en relación al dólar estadounidense, por el índice especial de corrección de brecha que surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de marzo del año 2000.

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación de este índice especial de corrección de brecha fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria (el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999) y en la cuenta de Gastos Preoperacionales, (el efecto por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo del 2000).

Véase la nota 6, para el efecto de la aplicación de los procesos indicados en los párrafos 1 y 2 anteriores.

Hasta el 31 de diciembre de 1999, la compañía de conformidad con el sistema de Corrección Monetaria, reexpresó por inflación sus activos y pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales incluidas en el balance general al fin de cada año, y el producto neto originado en el incremento de dichos activos y pasivos no monetarios y del patrimonio fue registrado en la cuenta patrimonial denominada "Reexpresión Monetaria".

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

b. Propiedades

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1999, más las adiciones al costo, y el ajuste por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 efectuada al 31 de marzo del 2000. Los cargos por depreciación de los edificios se registran en gastos preoperacionales, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

c. Gastos Preoperacionales

Incluyen todos los costos y gastos incurridos por la compañía, por estar en su etapa preoperacional, y el efecto de la corrección de estados financieros al 31 de marzo del 2000 (Ver Nota 3 a), para ser amortizados a partir de la fecha en que la compañía empiece a generar ingresos.

NOTA 4 - PROPIEDADES

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades durante el año 2000:

	Saldo al 1° de enero US\$	Adiciones US\$	Efecto N.E.C. - 17 US\$	Saldo al 31 de diciembre US\$	Tasa anual de Depreciación %
Edificios	56.104	-	83.711	139.815	
Menos: Depreciación Acumulada	(5.610)	(5.945)	(9.417)	(20.972)	
Terrenos	529.897	-	790.637	1.320.534	
	<u>580.391</u>	<u>(5.945)</u>	<u>864.931</u>	<u>1.439.377</u>	

NOTA 5 - RESERVA POR VALUACIÓN

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A., compañía de la cual se escindió IGSACORPUS C.A., ajustó el valor de los activos fijos a su valor de mercado, en base a un avalúo efectuado por un perito independiente, de conformidad con lo estipulado en la Ley de Compañías, para el caso de fusiones o escisiones de compañías. La diferencia entre el valor de mercado de los activos y el valor en libros a la fecha de escisión (S/M. 6.324.751), fue registrada en la cuenta de "Reserva por Valuación", para posteriormente ser asignada a IGSACORPUS C.A. conjuntamente con los activos transferidos.

**NOTA 5 - RESERVA POR VALUACIÓN
(Continuación)**

El saldo de la reserva de valuación, solo podría ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

**NOTA 6 - APLICACION DE LA NORMA ECUATORIANA DE CONTABILIDAD
- N.E.C. No. 17**

Tal como se indica en las Notas 2 y 3 los estados financieros en sucres fueron convertidos a dólares estadounidenses, en el mes de marzo del año 2000, en base a los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17.

A continuación se presenta el efecto contable neto de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. No. 17:

<u>Descripción</u>	<u>Total US\$</u>	<u>Efecto en Patrimonio</u>		<u>Gastos Preoperacionales</u>
		<u>Reexpresión Monetaria US\$</u>	<u>Reserva Revalorización del Patrimonio US\$</u>	<u>R.E.I. US\$</u>
Activos fijos	864.931	728.628	-	136.303
Patrimonio	-	(467.572)	614.338	(146.766)
Efecto neto	864.931	261.056	614.338	(10.463)

NOTA 7 - RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17 publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de abril del 2000, los saldos de las cuentas patrimoniales "Reserva por Revalorización del Patrimonio" y "Reexpresión Monetaria" deben ser transferidos a la cuenta patrimonial denominada "Reserva de Capital".

De acuerdo a lo anterior, los saldos de las cuentas la Reexpresión Monetaria y de Reserva por Revalorización del Patrimonio por US\$ 261.056 y US\$ 944.529 respectivamente, fueron transferidas a la cuenta "Reserva de Capital".

El saldo de esta cuenta (US\$ 1.205.585 al 31 de diciembre) solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 8 - CAPITAL SUSCRITO

De acuerdo a las disposiciones legales en vigencia, la compañía está en el proceso de sustituir los títulos de acciones con valor en sucres, por títulos de acciones con valores en dólares de los Estados Unidos de América.

Actualmente el capital suscrito se halla representado por 7.700 acciones de valor nominal de S/. 1.000 (un mil sucres) cada una (valor de US\$ 0,04) por acción.