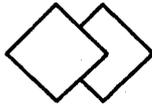




INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.000, y los correspondientes estado de resultado, evolución del patrimonio y flujos de efectivo, que les son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos sobre la base del proceso de nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye, sobre la base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.000, el resultado de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.
4. Como se explica en nota 2a., la Compañía prepara sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, las cuales difieren en ciertos aspectos de los principios de contabilidad generalmente aceptados.



**A la Junta de Accionistas de:
PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**

5. Las condiciones económicas en el período económico 2.000, se caracterizaron por el deterioro sustancial del sucre y el tipo de cambio con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, pasando de S/.19.500 por US\$ 1,00 al 31 de diciembre de 1999 a S/. 25.000 por US\$ 1,00 al 10 de enero del 2.000. El Gobierno Ecuatoriano, en su afán de corregir los efectos de las distorsiones económicas y de la información financiera, adopta el esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1,00.

6. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.000, se emitirá por separado.

Quito - Ecuador
Marzo 23 del 2.001

W. Guillermo Cárdenas C.
CPA No. 15.924

Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC - RNAE 301

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	408,641.29	Préstamos bancarios (Nota 5)	900,000.00
Total corriente	408,641.29	Documentos y cuentas por pagar:	
		IVA y retenciones	376.74
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 3)	500,000.00	Otras cuentas por pagar (Nota 6)	1,376.11
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS (Nota 4)	549.56	Gastos acumulados:	
Amortización activos diferidos	(54.90)	Participación trabajadores (Nota 7 y 8)	895.16
		Impuesto a la Renta (Nota 7 y 8)	1268.14
		Beneficios sociales (Nota 9)	203.24
		Total corriente	904,119.39
		PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
		Capital social (Nota 10)	960.00
		Reserva del capital (Nota 14)	252.15
		Utilidad del ejercicio	3,804.41
		Total patrimonio	5,016.56
Total	909,135.95	Total	909,135.95

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS:

Comisiones	3,110.00
------------	----------

UTILIDAD BRUTA	<u>3,110.00</u>
-----------------------	-----------------

GASTOS DE OPERACIÓN:

Gastos administrativos	(5,949.64)
------------------------	------------

Sub-total	<u>(5,949.64)</u>
------------------	-------------------

PERDIDA OPERACIONAL	<u>(2,839.64)</u>
----------------------------	-------------------

FINANCIEROS Y OTROS:

Gastos financieros	(336.13)
--------------------	----------

Resultados exposición inflación (Nota 17)	(134.83)
---	----------

Impuesto a la circulación de capitales	(16.21)
--	---------

Otros ingresos	9,294.52
----------------	----------

Sub-total	<u>8,807.35</u>
------------------	-----------------

**UTILIDAD ANTES DEL 15% TRABAJADORES
E IMPUESTO A LA RENTA**

	<u>5,967.71</u>
--	-----------------

15% Participación trabajadores (Nota 7)	(895.16)
---	----------

25% Impuesto a la renta (Nota 7)	(1,268.14)
----------------------------------	------------

Sub-total	<u>(2,163.30)</u>
------------------	-------------------

UTILIDAD NETA	<u><u>3,804.41</u></u>
----------------------	------------------------

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.À
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIAL	REEXPRESION MONETARIA	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos iniciales	960.00	-	-	-	-	960.00
Ajuste integral por inflación		314.99				314.99
Ajuste primera brecha		472.38	(472.38)			-
Ajuste segunda brecha		(62.84)				(62.84)
Transferencia a reserva de capital (Nota 14)		(724.53)	472.38	252.15		-
Utilidad del ejercicio					5,967.71	5,967.71
15% Participación a trabajadores (Nota 7)					(895.16)	(895.16)
25% Impuesto a la renta (Nota 7)					(1,268.14)	(1,268.14)
Saldos finales	960.00	-	-	252.15	3,804.41	5,016.56

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	3,110.00
Efectivo pagado a proveedores y otros	(6,097.92)
Retenciones	351.38
Beneficios sociales	34.51
Otras cuentas por pagar	982.71
Otros ingresos	9,294.52

EFFECTIVO NETO POR OPERACIONES 7,675.19

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Inversiones	(500,000.00)
Efectivo neto por inversiones	<u>(500,000.00)</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones financieras	900,000.00
Efectivo neto por financiamiento	<u>900,000.00</u>

TOTAL MOVIMIENTO FLUJO 407,675.19

Explicado en:

Caja -bancos al final	408,641.35
Caja -bancos al inicio	966.16

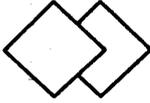
Diferencia 407,675.19

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION EFECTIVO NETO POR OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>3,804.41</u>
 PARTIDAS DE CONCILIACION QUE NO ORIGINARON MOVIMIENTOS DE FONDOS	
Amortización	54.96
Beneficios sociales	.152.12
15% Participación trabajadores	895.16
25% Impuesto a la renta	1,268.14
Resultado por exposición a la inflación	134.83
Sub-total	<u>2,505.21</u>
 CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
Documentos y cuentas por pagar (aumento)	1,365.57
Sub-total	<u>1,365.57</u>
 EFFECTIVO NETO POR OPERACIONES	 <u><u>7,675.19</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)



**PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador, el día 25 de agosto de 1999, cuyo objeto social es prestar servicios encaminados a buscar la asociación con empresas constructoras ya constituidas en el área de la construcción y fomentar el desarrollo de planes de vivienda.

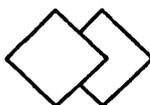
2. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES

Resumimos los principios y políticas contables aplicados por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.a. Bases de presentación

La Compañía prepara sus estados financieros de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia. Las principales diferencias entre estas normas y los principios contables generalmente aceptados se describen a continuación:

- El Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y disposiciones de la Superintendencia de Compañías establecen el ajuste por corrección monetaria se aplique únicamente a las partidas no monetarias del balance general y su efecto se registra en el patrimonio de los accionistas. Los principios contables requieren que la reexpresión se ajuste a todos los estados financieros y el efecto (utilidad o pérdida) por exposición a la inflación se registre en los resultados del período corriente.
- El estado de resultados está presentado a costos históricos, excepto los cargos que provienen de activos no monetarios, como depreciaciones y amortizaciones, que se calculan en base al valor reexpresado.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

- El sistema de corrección monetaria no contempla en forma integral los efectos de la variación en el poder adquisitivo del sucre, tal como lo recomienda el Pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador.
- Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se llevan al costo de adquisición, más los efectos de la corrección monetaria y dividendos recibidos. Los principios contables requieren que se consolide cuando se posee más del 50% del capital accionario con derecho a voto y el registro por el método de participación patrimonial cuando se posee del 20% al 50% del capital accionario.

2.b. Inversiones

Las inversiones incluyendo aquellas en que la Compañía posee más del 20%, están contabilizadas al costo de adquisición más los efectos de la corrección monetaria y los ajustes de la traslación de sucres a dólares norteamericanos.

Por disposiciones legales emitidas por los Organismos de Control, las inversiones permanentes son ajustadas al valor patrimonial proporcional.

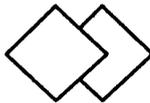
2.c. Participación a trabajadores

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la Compañía entrega a sus empleados y trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos, estableciendo su provisión correspondiente al 31 de Diciembre del 2.000.

2.d. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad está gravada a la tasa del 25% y es política de la Compañía registrar su provisión correspondiente.

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros, no están sujetos a retención adicional alguna.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

2.e. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

2.f. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

2.g. Flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses, como equivalente de efectivo.

3. INVERSIONES PERMANENTES

Incluye:

	VALOR	PARTICIPACION
- Proquitus Chile	500.000,00	100%
Total	<u>500.000,00</u>	

Ver página siguiente: Otros activos diferidos



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

4. OTROS ACTIVOS DIFERIDOS

Incluye:

	VALOR	AJUSTES(*)	SALDO
Gastos de constitución	225,90	49,46	176,44
Gastos preoperacionales	323,66	70,87	252,79
Total	549,56	120,33	429,23

(*) Corrección monetaria y efectos por traslación de sucres a dólares norteamericanos.

5. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Incluye:

	VALOR
Citibank	500.000,00
Op. No. 24529785-1	
Interés 8.32 %	
Plazo 1 año renovable	
SI. Schwarz Investments AG.	400.000,00
Interés 6%	
Línea de crédito, 2 años de gracia	
	<u>900.000,00</u>

Ver página siguiente: Otros cuentas por pagar



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

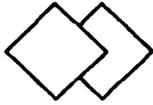
	VALOR
Sueldos por pagar	242,11
Otras	1.134,00
Total	<u><u>1.376,11</u></u>

7. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	15%	25%
	PARTICIPACION TRABAJADORES	IMPUESTO A LA RENTA
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>5.967,71</u>	<u>5.967,71</u>
BASE PARA PARTICIPACION TRABAJADORES	5.967,71	5.967,71
15% Participación trabajadores	895,16	895,16
BASE PARA IMPUESTO A LA RENTA		5.072,55
25% Impuesto a la renta		1.268,14
UTILIDAD A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS		3.804,41

Ver página siguiente: Diferencia entre Estados financieros



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

**8. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS Y REGISTROS
CONTABLES**

Los estados financieros adjuntos, para efectos de presentación se han realizado algunos ajustes, que producen las siguientes diferencias con los registros contables.

	ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS	REGISTROS CONTABLES	DIFERENCIA
15% Participación a trabajadores por pagar	895,16	-	895,16
Impuesto a la renta por pagar	1.268,14		1.268,14
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	5.967,71	5.967,71	-
MENOS:			
15% Participación a trabajadores	895,16	-	895,16
25% Impuesto a la renta	1.268,14	-	1.268,14
UTILIDAD NETA	3.804,41	5.967,71	2.163,30

Ver página siguiente: Movimiento de provisiones

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

9. MOVIMIENTO DE PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2.000, el movimiento de las provisiones para activos y pasivos se presenta así:

	DECIMO TERCER SUELDO	DECIMO CUARTO SUELDO	DECIMO QUINTO SUELDO	FONDO DE RESERVA	VACACIONES
SALDOS INICIALES	9.83	2.02	0.50		4.26
Créditos:					
Pagos		(10.00)			
Débitos:					
Provisión	84.42	8.03	0.33	17.10	42.24
SALDOS FINALES	<u>94.25</u>	<u>0.05</u>	<u>0.83</u>	<u>17.10</u>	<u>46.50</u>



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2.000, el capital social de \$ 960 está integrado por 24 acciones ordinarias y nominativas, negociables por un valor de US\$ 40,00 cada una a valor nominal unitario.

11. NORMA ECUATORIANA DE CONTABILIDAD No. 17

Como consecuencia del deterioro importante del sucre y el tipo de cambio con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, pasando de S/. 6.800 por US\$ 1.00 al 1ro. de enero de 1999 a S/. 25.000 por US\$ 1.00 al 10 de enero del 2.000, el Gobierno Ecuatoriano en su afán de corregir los efectos de las distorsiones económicas y de información financiera, adopta el esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

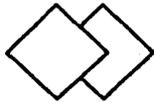
La disposición transitoria séptima de la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, establece mediante la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, los procedimientos técnicos y contables a ser aplicados en la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América.

12. AJUSTE POR CORRECCIÓN MONETARIA

Disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías y establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, han instruido a las Compañías sujetas a su revisión la aplicación obligatoria del sistema de reexpresión monetaria, cuyo objetivo es corregir las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio en concordancia con el proceso inflacionario y devaluatorio del país.

El sistema de corrección antes descrito, no incluye la reexpresión del estado de resultados y de flujos de efectivo; consecuentemente, se presentan a sucres históricos, excepto por la depreciación y amortización de los activos sujetos a reexpresión y el efecto que sobre el costo de las ventas tiene la reexpresión del inventario.

Esta cuenta por disposición legal, al 31 de diciembre del 2.000 es transferida contablemente a la cuenta denominada "Reserva de Capital".



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

13. RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIAL

Acumula los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto utilidades de libre disposición, el saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo.

Esta cuenta por disposición legal, al 31 de diciembre del 2.000, es transferida contablemente a la cuenta denominada "Capital Adicional".

14. RESERVA DE CAPITAL

Es la cuenta patrimonial que incluye a partir del ejercicio económico 2.000, las cuentas que se originaron por los ajustes parciales de inflación hasta el período de transición (marzo 31 del 2000), siendo estas reserva de revalorización patrimonial y reexpresión monetaria.

15. CORRECCIÓN DE BRECHA

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2.000, incluyen los ajustes de las partidas no monetarias que reconocen el cambio del poder adquisitivo del sucre con relación al dólar de los Estados Unidos de América, por el índice especial de corrección de brecha, el cual 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 o fecha de origen en caso de ser posterior y a la fecha de transición (marzo 31 del 2.000).

16. CONVERSIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de marzo del 2.000 (expresados en sucres), fueron ajustados por la inflación del período enero 1 del 2.000 y la fecha de transición y por el índice especial de corrección de brecha. Cumpliendo estos ajustes, el balance general se dividió para S/. 25.000, con lo cual se obtuvo los estados financieros convertidos a dólares de los Estados Unidos de América.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

17. RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN - REI

La Compañía luego de aplicar la disposición legal (NEC No. 17), registró como pérdida en el estado de resultados el valor de US\$ 134.83 monto que según disposición 921 de diciembre del 2.000 emitida por el Servicio de Rentas Internas, es considerado como gasto deducible.

18. INDICE DE PRECIOS

Los cambios en el nivel general de precios pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos períodos y en el resultado del año, la variación del índice inflacionario anual al 31 de diciembre de los últimos cinco años, se presenta en el siguiente cuadro:

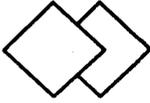
AÑO QUE TERMINO	PORCENTAJE DE VARIACION
1996	25.5
1997	30.7
1998	45.0
1999	60.0
2000	91.0

19. SITUACION TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2.000 y la fecha de preparación de este informe (Marzo 25 del 2.001), no se han producido eventos económicos importantes que en opinión de la Gerencia General deban ser revelados, excepto por las reformas económicas y tributarias que el Gobierno Ecuatoriano ha enviado al Congreso Nacional para su estudio y aprobación de las mismas. Entre los puntos que destacan estas posibles reformas incluyen el incremento del IVA del 12% al 15%, impuesto a las sociedades en forma progresiva y referente al impuesto de las personas naturales con un techo del 20%, entre otros.



**CARDENAS &
ASOCIADOS**

AUDITORES Y CONSULTORES INDEPENDIENTES

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

Desde el 1ro. de enero del período económico 2.001 mediante resolución del Servicio de Rentas Internas se eliminó el 0.08% del impuesto a la circulación de capitales.

La Resolución No. 921 que indica que el Resultado por Exposición a la Inflación (REI) debe considerarse como partida tributable, fue impugnada y el Tribunal Fiscal de la Provincia del Guayas emitió la inconstitucionalidad de esta Resolución. A la fecha el SRI tramita ante los organismos legales su legitimidad, sin haber pronunciamiento alguno a la emisión de este informe.
