

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

INMOBILIARIA RIVAD S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA RIVAD S.A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre del año 2000 respectivamente, y los correspondientes estados de perdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Empresa, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta 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 de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con la circunstancias.

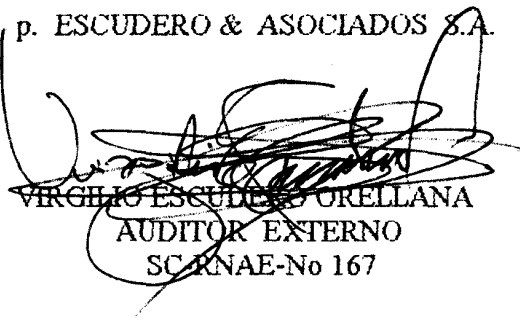
Con respecto del cumplimiento por parte de la compañía, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA RIVAD S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Durante el ejercicio económico del año 2000, el entorno económico ecuatoriano fue afectado por el deterioro de la capacidad productiva en el País, causado por diferentes factores, la inestabilidad en los mercados financieros internacionales, la devaluación del dólar causada por la falta de control de los organismos competentes, otro factor que afectó la crisis en el País fue la no devolución de los dineros congelados en la banca, también el 13 de Marzo del año 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley de transformación económica en la cual estableció el canje de sucres por dólares de los Estados Unidos de América, este proceso quedó implementado al cierre del ejercicio económico y consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17).

En nuestra opinión, basados nuestros exámenes, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA RIVAD S.A. al 31 de Diciembre de 2000 y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financieras por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las disposiciones del Servicio de Rentas Internas (S.R.I.)

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
AUDITOR EXTERNO
SC RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 10 del 2001

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA RIVAD S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000
(expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	6.08
Cuentas por Cobrar a Compañías	5,328.29
Pagos anticipados	444.36

Total del Activo Corriente	5,778.73

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	70,369.12

Total Activo No Corriente	70,369.12

PROPIEDADES:

Terrenos	839,392.83
Edificios	1'557,860.12

	2'397,252.95
(-) Depreciación Acumulada	403,852.13

Total Propiedades, neto	1'993,400.82

Otros Activos	4.20

TOTAL DE ACTIVOS	2'069,552.87
	=====

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA RIVAD S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000
(expresado en dólares)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Obligaciones Bancarias y Financieras	57'945.20
Cuentas y Documentos por Pagar	64.79
Cuentas por Pagar a Compañías	75,444.27
Pasivos Acumulados por pagar	4,988.20
Impuestos por Pagar	2,348.51

Total de Pasivos Corrientes	140,790.97

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	58,153.39

Total Pasivos No Corrientes	58'153.39

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	1,522.40
Reserva de Capital	1'834,023.48
Reserva Legal	684.97
Reserva Facultativa	5,963.54
Aporte de Acc. Futuro Aumento Capital	15,676.75
Perdida Ejercicios Anteriores	2,394.97 (-)
Utilidad a Diciembre 31/2000	15,132.34

Total del Patrimonio	1'870,608.51

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	2'069,552.87

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA RIVAD S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000
(expresado en dólares)

INGRESOS POR:

Arriendos	72,924.00	
Otros ingresos	1,062.53	
Resultado por Exposición Inflación	51,741.78	

Total de Ingresos		125,728.31

EGRESOS

Gastos de personal	4,811.35	
Gastos de Administración	76,053.02	
Gastos Financieros	13,214.59	

Total de Egresos		94,078.96

Utilidad Bruta a Diciembre 31/2000		31,649.35
Amortización Perdidas		7,912.34

Utilidad Antes de Participación de Trabajadores E Impuesto a la Renta		23,737.01
15% Participación de Trabajadores	3,560.55	
25% Impuesto a la Renta	5,044.12	8,604.67
	-----	-----
Utilidad Neta del ejercicio		<u>15,132.34</u>

(Ver notas a Estados Financieros)

INMOBILIARIA RIVAD S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000
(EXPRESADO EN DOLARES)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESERVA CAPITAL	AUMENTO CAPITAL	UTILIDAD	TOTAL
Saldo a Enero 1/2000	1.949.21	8.512.44	1'024.819.55	20.071.75	10.307.31	1'065.660.26
Transf. a Reservas		10.307.31			(10.307.31)	
Corrección Monetaria			224.394.99			224.394.99
Pérdida Ejercicio anterior					(2.394.97)	2.394.97
Utilidad d Dic. 31/2000					15.132.34	15.132.34
Ajustes	-426.81	(12.171.24)	(584.808.94)	(4.375.41)		(602.316.39)
SUMAN	1.522.40	6.648.51	1'834.023.48	15.676.75	12.737.32	1'870.608.51

(VER NOTA A ESTADOS FINANCIEROS)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA RIVAD S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA RIVAD SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 30 de Diciembre de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de Marzo del mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compraventa, distribución, importación y exportación, promover construcciones, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las Leyes Ecuatorianas, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, podrá promover y fundar sociedades civiles que se dediquen al mismo objeto, así como adquirir acciones y asociarse a otras compañías, y en general toda clase de contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MÁS SIGNIFICADOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, el mismo que se aplico el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo que se estableció hasta el año de 1999 en las disposiciones legales, utilizando para este fin el índice de precio al consumidor a nivel nacional, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias, mas aun para el ejercicio económico del año 2000, la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, emitieron la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) que trata sobre la conversión de los estados financieros para efectos de aplicar el esquema de polarización en los antes mencionados estados financieros. A los activos no monetarios según el balance cerrado el 31 de Diciembre de 1999, se aplico el índice de ajuste del

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

32.81% a cada uno de ellos incluyendo la depreciación con crédito a la cuenta Resultado por exposición a la inflación, luego a estos activos ya incrementados según la fecha de adquisición se incrementa al activo, a la depreciación acumulada de los activos no monetarios con crédito a la cuenta Capital Adicional o Reserva por Revalorización del Patrimonio; a estos saldos se aplica el factor negativo del 3.59654% a los activos no monetarios mas la depreciación con débito a la cuenta Reserva por Exposición por Inflación, la misma que su resultado ya sea positivo a negativo forma parte del estado de resultados como ingresos o gastos.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

CORRECCION MONETARIA

La compañía siguiendo disposiciones legales vigente de la ley de Régimen Tributarios Internos su reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre del año 2000, con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre el 1o. Enero del año 2000 y la fecha de transición ajustando el porcentaje de la inflación que corresponde a dicho periodo que es de 32.81%, todos estos procedimientos están establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC 17).

El objetivo de esta norma es definir el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres como procedimiento previo para la conversión a dólares de los Estados Unidos de América y luego definir el criterio a utilizar para convertir los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América. También se ajustara los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición por la brecha entre las tasas de inflación y la devaluación acumulada a partir de Diciembre de 1991, hasta la fecha de transición que es Marzo 30 del año 2000.

ACTIVOS FIJOS.-

Los activos fijos de la empresa lo constituyen activos no monetarios, y están constituidos por terrenos, edificios e instalaciones, los mismos que están registrados al costo de adquisición agregándole la correspondiente corrección monetaria, que se aplica al valor del activo reexpresado al 31 de Diciembre de 1999, al índice del ajuste por inflación.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Estos activos fijos se encuentran depreciados por el método de línea recta y basados en la vida útil estimada para estos activos y que de acuerdo a la Ley los porcentajes anuales de depreciación son:

Edificios	5%
Instalaciones	10%

PROPIEDADES

Las propiedades están registradas el precio de costo por la adquisición, mas las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1999, así como también la correspondiente reexpresión monetaria integral aplicable a los activos no monetarios según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) mas la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función al índice de inflación acumulado que surge del índice nacional general de precios al consumidor urbano elaborado por el Instituto de Estadística y Censos (INEC) y el índice de devaluación acumulado que surge de las cotizaciones del dólar de los Estados Unidos de América en el mercado Nacional o libre, publicado por el Banco Central del Ecuador, con los que se determinara el índice especial de brecha que refleja la variación existente entre la devaluación y la inflación acumulada del periodo comprendido entre el 31 de Diciembre de 1999 y la fecha de transición; La Corrección Neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Resultados por Exposición de Inflación, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañía y del Servicio de Rentas Internas.

Para el ejercicio económico del año 2000, el ajuste del patrimonio se ha realizado sobre la base del índice de ajuste de inflación, para tal efecto, el patrimonio se descompone en dos grupos de cuentas excluyendo la cuenta Reexpresión Monetaria, el resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral debe registrarse en los resultados del periodo en la cuenta Resultado por Exposición a la inflación la cual reflejara la ganancia o pérdida la misma que forma parte del rubro de resultados financieros en el estado de resultados, también de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

De igual manera los auditores externos verificaron los avalúos realizados a los activos de la Compañía, todo esto por expresas disposiciones del Servicio de Rentas Internas (S.R.I) y la Superintendencia de Compañías.

La depreciación de los Activos fijos se ha registrado de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 a la fecha de transición y luego por los meses de abril a Diciembre, se la ha realizado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Corrección monetaria que se contabilizan cada año, estos empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio económico. En cumplimiento con las disposiciones legales en vigencia de la Superintendencia de Compañía, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron la corrección monetaria integral, de las partidas no monetarias en sus efectos más importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 2000 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en dólares)

	Saldos 2000-01-31	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 2000-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	467,655.52	371,737.31	839,392.83
Edificios	706,662.76	851,197.36	1'557,860.12
	-----	-----	-----
Suman	1'174,318.28	1'222,934.67	2'397,252.95
Menos: Depreciación Acumulada			403,852.13

Total Propiedades, Neto			<u>1'993,400.82</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en dólares)

Caja General	6.08

Suman	<u>6.08</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS.-

Al 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta se resume en valores por cobrar a compañías filiales, las mismas que no generan intereses, y se descompone de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Calban Tres S.A.	3,132.63
Innofutur S.A.	2,195.66

Suman	<u>5,328.29</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en dólares)

Inmobiliaria Gadi S.A.	1,708.52
Inmobiliaria Lavie S.A.	39,601.19
Inmobiliaria Kfir S.A.	6,856.65
Inmobiliaria Rafaelca S.A.	1,339.53
Agroindustrias Aldeana S.A.	6,171.50
Constructora Dov S.A.	6,651.17
Calban Tres S.A.	4,806.11
Inmobiliaria Innofutur S.A.	3,234.45

Suman	<u>70,369.12</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.-

Al cierre del ejercicio económico esta esta formada por préstamo otorgado a la empresa por el Banco Bolivariano

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Beneficios Sociales de trabajadores	4,988.20

Suman	<u>4,988.20</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre del año 2000;

(expresado en dólares)

Importadora El Rosado C. Ltda.	45,444.27
Inmobiliaria C.I.S.A.	8,000.00
Inmobiliaria Kfir S.A.	14'000.00
Inmobiliaria Dov S.A.	8'000.00

Suman	<u>75,444.27</u>

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta ha sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente, En lo que se refiere al impuesto del 0.8% a la circulación de capitales, se ha mantenido vigente todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior, los mismos que pasan a formar parte del gasto corriente.

Para el ejercicio fiscal del año 2000, se establece la tasa impositiva del 25% para sociedades luego de la distribución de utilidades a los trabajadores, la Empresa ha sido revisada por los funcionarios de la Dirección General de Rentas hasta el año de 1994.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor de 10% de utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber perdida.

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1999, fueron ajustado principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adicionales.

Los rubros no monetarias incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria. Dicha cuenta de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 15 de la Ley del impuesto a la circulación de capitales publicada en el Registro oficial No. 78 del 1º. De Diciembre de 1998 en el que se ordena que se traspase el saldo de la cuenta Reexpresion Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de auditoria, esto es Diciembre 31 del año 2000, en la Compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que pueda afectar los estados financieros, pero por disposición del Servicio de Rentas Internas y de acuerdo con el Registro Oficial No. 294 de Marzo 28 del 2001, a la presentación de este informe de auditoria externa, para realizar el estado de cambios en el Patrimonio de los Accionistas, los saldos que se toman como iniciales es a Diciembre 31 del año 1999 para convertirlos a razón de U.S. 19,525.89 dólares de los Estados Unidos de América, por lo que al confrontar con el Balance al cierre del año 2000, se realiza el ajuste respectivo.
