

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

INMOBILIARIA TALOR S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA TALOR S.A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre del año 2000 respectivamente, y los correspondientes estados de pérdidas 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.

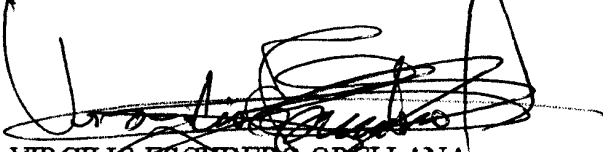
Con respecto del cumplimiento por parte de la compañía, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA TALOR 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 TALOR 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 16 del 2001

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	312.00
Cuentas y Documentos por Cobrar	373.43
Pagos anticipados	546.68

Total del Activo Corriente	1,232.11

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	564.27

Total Activo No Corriente	564.27

PROPIEDADES:

Terrenos	2'355,736.50
Edificios	70,845.39

	2'426,581.89
(-) Depreciación Acumulada	63,557.77

Total Propiedades, neto	2'363,024.12

CARGOS DIFERIDOS	549,643.59

TOTAL DE ACTIVOS	2'914,464.09
	=====

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción Corriente deuda Largo Plazo	226,510.98
Cuentas y Documentos por Pagar	204.16
Cuentas por Pagar a Compañías	11,950.97
Pasivos Acumulados por pagar	350.18
Impuestos por Pagar	288.07

Total de Pasivos Corrientes	239,304.36

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	678,010.38
Obligaciones Bancarias y Financieras L.P.	508,635.15

Total Pasivos No Corrientes	1'186,645.53

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	2,200.00
Reserva de Capital	1'481,120.12
Reserva Legal	324.21
Reserva Facultativa	4,869.87

Total del Patrimonio	1'488,514.20

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>2'914,464.09</u>
--	---------------------

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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

INGRESOS POR:

Arriendos	30,730.46	
Otros ingresos	85.01	
Resultado por Exposición Inflación	282,857.40	

Total de Ingresos		313,672.87

EGRESOS

Gastos de personal	4,837.71	
Gastos de Administración	15,009.81	
Diferencial Cambiario	165,949.09	
Amortización Diferencial Cambiario	127,816.10	
Otros Egresos	60.16	

Total de Egresos		313,672.87

Resultado a Diciembre 31 del 2001		-0-
		=====

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA TALOR 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 TALOR SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 30 de Junio de 1978 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 10 de Octubre 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, en el estado de resultados en el presente ejercicio la pérdida se ocasiona principalmente por el diferencial cambiario, la misma que es absorbida, por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

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 expresa 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	982,581.80	1,373,154.70	2'355,736.50
Edificios	43,608.57	27'236.82	70,845.39
	-----	-----	-----
Suman	1'026,190.37	1'400,391.52	2'426,581.89
Menos: Depreciación Acumulada			63'557.77

Total Propiedades, Neto			<u>2'363,024.12</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	3.14
Banco del Pacifico	308.86

Suman	312.00

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

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

(expresado en dólares)

Servicio de Rentas Internas	373.43

Suman	373.43
	=====

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.	212.39
Inmobiliaria Rafaelca S.A.	70.35
Agroindustrias Aldeana S.A.	281.53

Suman	564.27
	=====

PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta esta formada por un crédito a largo plazo con el Banco de Guayaquil

(expresado en dólares)

Banco de Guayaquil	226,510.98

Suman	226,510.98
	=====

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS.-

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta se forma por valores entregados como prestamos, la misma que no genera intereses ni comisiones, al 31 de de Diciembre del año 2000 se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Lavie S.A.	4,922.00
Comercial Inmobiliaria C.I.S.A.	7,028.97

Suman	<u>11,930.57</u>

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	350.18

Suman	<u>350.18</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.	677,615.19
Otras Cuentas	395.19

Suman	<u>678,010.38</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.-

Esta cuenta se forma de un crédito a largo plazo otorgado por el Banco de Guayaquil con una tasa del 12% anual pagadero mensualmente, el mismo que se cancelara en el año 2002 cuyo saldo se detalla a continuación.

(expresado en dólares)

Banco de Guayaquil	508,635.15

Suman	<u>508,635.15</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 y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior, los mismos que pasan a formar parte del gasto corriente.

La empresa ha sido revisada fiscalmente por los funcionarios de la Dirección General de Rentas hasta el año de 1995

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 ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.

AUDITORES EXTERNOS

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.