



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

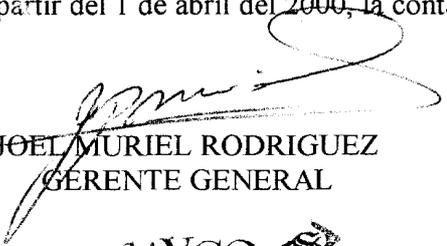
A los Señores Accionistas de INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA:

Hemos auditado el balance general adjunto de "INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA:" al 31 de Diciembre 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, 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 una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA al 31 de Diciembre del 2000, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Tal como se menciona más ampliamente en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, el 12 de marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla principalmente cambios al régimen tributario, laboral y monetario del país, en los que se incluye la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000, de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

  
JOEL MURIEL RODRIGUEZ  
GERENTE GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
REGISTRO N° SC-RNAE-370

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA  
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	NOTAS	DIC-31-2000 DOLARES
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y Equivalente efectivo	3	46403.74
Cuentas por Cobrar Comerciales	4	60209.44
Otras Cuentas por Cobrar		13198.95
Inventarios	5	18635.83
Gastos Pagados por Anticipado	6	6920.53
<b>Total Activos Corrientes</b>		<u>145368.49</u>
<b>Activos no Corrientes</b>		
Propiedad Planta y Equipo Neto	7	320640.94
Otros Activos		10693.32
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>476702.75</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Cuentas por Pagar Comerciales	8	10468.99
Otras Cuentas por Pagar		8835.36
Impuestos Por Pagar		14639.45
Participacion trabajadores 15%		7914.44
Gastos Acumulados		35861.63
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>77,719.87</u>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
<b>Patrimonio</b>	9	<u>398,982.88</u>
Capital Pagado		10,000.00
Reservas		9,948.90
Reexpresión Monetaria		50,536.74
Reserva Revalorización Patrimonio		306,023.39
Aportes Futuras Capitalizaciones		327.80
Utilidad		22,146.05
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>476,702.75</u>

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA  
ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INGRESOS	379018.39
COSTO	-196118.95
UTILIDAD BRUTA	<u>182899.44</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	-126685.22
OTROS GASTOS OPERATIVOS	-7351.77
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA	48862.45
PARTICIPACION DE LOS EMPLEADOS 15%	7,329.37
IMPUESTO A LA RENTA	16,926.35
RESERVA LEGAL	2,460.68
UTILIDADES DESPUES DE LA PARTICIPACION DE EMPLEADOS EN LAS UTILIDADES E IMP. RENTA	22,146.05

---



## INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Expresado en U.S. Dólares)

	(DOLARES)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	
RECIBIDO DE CLIENTES	379018.39
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	-308358.93
PARTICIPACION A TRABAJADORES 15%	-7329.37
IMPUESTO A LA RENTA	-16926.35
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	46403.74
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTO Y PARTIDA EXTRAORDINARIA	48862.45
AJUSTES POR:	
DEPRECIACION	-28856.27
GASTOS CUENTAS INCOBRABLE	-1500
RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION - REI NETO	28192.64
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	-60209.44
INVENTARIOS	-18635.83
GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-6920.53
CUENTAS POR PAGAR	10468.99
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8821.08
IMPUESTO POR PAGAR	22404.58
PARTICIPACION TRABAJADORES 15%	7914.44
GASTOS ACUMULADOS	35861.63
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	46403.74

## **INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA.**

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

#### **1.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO**

La empresa "INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA.", está constituida en la República del Ecuador, y su objeto principal es administración hotelera

"INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA", está gobernada por la Junta General de Socios y administrada por el Presidente y Gerente General, este último ejerce la representación legal. Sus operaciones societarias son controladas por la Superintendencia de Compañías.

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos, fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios, crisis del sistema financiero, incrementos significativos en los precios internos y altas devaluaciones de nuestra moneda frente al dólar de los Estados Unidos de América. Estas condiciones adversas han originado, entre otros, una marcada recesión económica y un consecuente incremento de las tasas de desempleo. Como consecuencia de tales efectos, el 12 de marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó un proceso de dolarización de la economía el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Como parte, de tales reformas, se establece como moneda del país, el dólar de los Estados Unidos de América y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/. 25.000. No es posible aún establecer con objetividad los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuras de la INMOBILIARIA, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

#### **2.- Principios de contabilidad más significativos**

En virtud del cambio estructural monetario mencionado en la Nota 1, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" a través de la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados

Unidos de América. A partir del 1 de Abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Las políticas contables de la INMOBILIARIA son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Bases de Presentación.-** Los estados financieros adjuntos, fueron preparados en U.S. dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC 17 “Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización”, emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Esta Norma requiere la conversión de las cifras contables en sucres ecuatorianos al 31 de marzo del 2000 a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con los siguientes procedimientos:

#### Activos y Pasivos Monetarios:

Los saldos de las cuentas de activos y pasivos monetarios, al 31 de marzo del 2000 ( caja, bancos cuenta sucres, inversiones, cuentas por cobrar huéspedes, particulares, cheques devueltos, funcionarios y empleados, empleados, otras cuentas por cobrar, provisión cuentas incobrables, seguros, impuestos diferentes renta, contratos de mantenimiento, proveedores, otros accionistas, aportes y descuentos IESS, impuesto a la renta, obligaciones patronales, gastos acumulados a pagar, impuesto a la renta empresa, dividendos por pagar, provisiones, participación empleados, otros pasivos, jubilación patronal,) fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por USD \$ 1,00.

#### Activos No Monetarios y Patrimonio:

Los Activos no Monetarios y patrimonio, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando al valor del activo y pasivo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de la inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.

Los activos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de marzo del 2000. Diciembre de 1991 o, fecha de origen ( en caso de ser posterior) y el 31 de marzo del 2.000,00.

Los activos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por USD \$ 1,00.

La ganancia o pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación, REI. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en la cuenta Reexpresión Monetaria. Hasta 1999, los efectos de la corrección monetaria fueron imputados directamente al patrimonio.

Para efectos del ajuste por corrección monetaria y del índice especial de corrección de brecha, se utilizaron los índices de precios al consumidor elaborados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y los tipos de cambio del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América para la compra, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los rubros que conforman los estados de resultados y de flujos de caja no estuvieron sujetos a ajuste.

Ingresos y Costos y/o Gastos.- Se registran en base a la emisión de las facturas a los huéspedes y a la venta de comestibles, venta de bebidas, ingresos por servicio telefónico, ingresos por lavandería, ingresos financieros; los Costos y Gastos que generan las operaciones del Hotel República.

Valuación de Inventarios.- Al 31 de marzo del 2000, los inventarios de materia prima e inventario de Suministros se actualizaron aplicando a las existencias, el índice de ajuste de reexpresión monetaria integral y el índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición (31 de marzo del 2000). El valor así obtenido fue convertido a dólares utilizando un tipo de cambio único. Al 31 de diciembre del 2000, el costo no excede el valor del mercado.

Valuación de Activos Fijos.- Hasta el 31 de marzo del 2000, al costo Histórico ajustado por corrección y reexpresión monetaria y aplicación de la Nec - 17. Las adiciones a partir del 1 de abril del 2000 al costo de adquisición en dólares. El costo de activos fijos depreciable se desprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres, equipo de oficina y otros activos fijos, y 5 para vehículos y equipos de computación; los activos de operación se regula anualmente después de la constatación física, depurando el saldo para presentar en forma razonable

Provisión para Cuentas Incobrables.- Se lleva a resultados, el monto de 1.500 en base al correspondiente cálculo matemático de acuerdo a lo que dispone la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento de Aplicación.

3. EFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y equivalente de efectivo es como sigue:

(Dólares)

Caja General	-558,74
Bancos Cuenta Sucres	10.154,11
Bancos de Moneda Extranjera	31.672,92
Inversiones	5.135,45
Total	46.403,74

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

Cuentas por Cobrar Huespedes	15.366,23
Particulares	46.679,81
Cheques Devueltos	217,70
Funcionarios y Empleados	237,39
Empleados	1.979,78
Otras Cuentas por Cobrar	13.198,95
Provisión Cuentas Incobrables	-4.361,47
Total	73.408,39

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

(Dólares)

Inventario Comestibles	2.710,22
Bebidas	2.942,44
Suministros de Huespedes y Varios	12.969,30
Cigarrillos	13,87
Saldo total	18.635,83

6. DIFERIDOS

Un resumen de la cuenta diferidos es como sigue:

(Dólares)

Seguros Bolívar	5.559,65
Impuestos Diferentes a al Renta	912,88
Contratos de Mantenimiento	448,00
Saldo Total	6.920,53

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipo es como sigue:

(Dólares)

Activo Fijo Depreciable	804.361,89
Depreciación Acumulada Activos Fijos	-506.590,28
Activos de Operaciones	22.869,33
Saldo total	320.640,94

8. PASIVO CORRIENTE

Un resumen de cuentas por pagar comerciales es como sigue:

(Dólares)

Proveedores	10.468,99
Aportes y Descuentos IESS	286,95
Impuesto A la Renta	8.266,35
Obligaciones Patronales	282,06
Gastos Acumulados por Pagar	3.248,32
Impuesto a la Renta Empresa	14.639,45
Provisiones	1.728,18
Participación Empleados	7.914,44
Otros Pasivos	8.821,08
Jubilación Patronal	22.064,05
Total	77.719,87

9. PATRIMONIO

Capital Social.- El capital social consiste en 250 millones de sucres equivalente a diez mil dólares.

Reserva por Revalorización del Patrimonio. Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, desglosándose en la siguiente forma: por el capital la cantidad de US \$ 327,80 y Revalorización Patrimonio US \$ 306023.39.

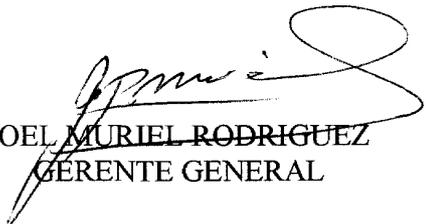
Reserva Legal.- Con los ajustes acumulados se presenta con un saldo de US \$ 9.948,90 dólares.

Reexpresión Monetaria. Con los ajustes acumulados se presenta con un saldo deudor de US \$ 50.536,74 dólares.

Utilidad del Período. Se presenta con un saldo de US \$ 22.146,05

10. SITUACION ACTUAL

Desde el periodo económico 2000 y para el periodo económico 2001, la situación financiera no es confiable en el país, los bancos en poder del estado tienen una imagen de desconfianza ante los usuarios, que afecta a los bancos privados. La banca no ha contribuido con el incremento de líneas de crédito para fortalecer el aparato productivo del país, las empresas han tenido que recurrir a un esfuerzo de sus dueños para lograr obtener liquidez mediante préstamos personales o mediante hipoteca de sus activos para poder obtener crédito e incrementar sus inventarios para comercializar y mantener la fuente de trabajo.

  
JOEL MURIEL RODRIGUEZ  
GERENTE GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
REGISTRO N° SC-RNAE-370

  
SERVICIOS DE AUDITORIA Y CONTROLES OPERATIVOS