

**Informe de los Auditores Independientes**

A los señores Socios y Junta de Directores de:  
**W. S. & A Cía. Ltda.**

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de W. S. & A Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad respecto a si los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones de los estados financieros. Una auditoría también incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas realizadas por la administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de W. S. & A Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Como se menciona en la Notas A, a los estados financieros adjuntos, el Gobierno del Ecuador inició un proceso de dolarización oficial de la economía, con fecha 12 de marzo del 2000, el cual contempla principalmente reformas al régimen tributario, laboral y monetario del país. Dichas reformas incluyen, al 31 de marzo del 2000, la conversión de los saldos contables de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América, a partir del 1 de abril del 2000, las transacciones contables son registradas en U. S. dólares.
5. Como se indica en la nota B, a los estados financieros, la compañía adoptó en el año 2000, el método de contabilizar en los resultados del periodo el resultado por exposición a la inflación proveniente de la corrección monetaria de los estados financieros, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

San Francisco de Quito, Ecuador  
Junio 29, 2001



Fabián Arico C.  
Contador Público  
R.N.A.E. No. 312

**W. S. & A Cia. Ltda.**  
Balance General

Diciembre 31, 2000  
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	
<b>Activo</b>		
Activo corriente:		
Efectivo		186,801
Cuentas por cobrar:		
Honorarios	7,250	
Empleados	5,400	
Otras	<u>6,604</u>	19,254
Gastos pagados por anticipado		3,144
<hr/>		
Total del activo corriente		209,199
Propiedad, planta y equipo	C	178,608
Inversiones permanentes	D	120,189
<hr/>		
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>507,996</b>
<hr/>		
<b>Pasivo y Patrimonio</b>		
Pasivo Corriente:		
Cuentas por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones por pagar	4,456	
Otras	<u>100</u>	4,556
Anticipos para obras	E	116,311
Participación a trabajadores	F	3,125
Impuesto a la renta por pagar	G	2,034
Gastos acumulados por pagar		2,767
<hr/>		
Total del pasivo corriente		128,793
Patrimonio:		
Capital social		4,000
Reserva de capital	B	165,919
Reserva legal	H	8,202
Reserva facultativa	I	70,657
Superávit por valuación		104,945
Utilidades retenidas		25,480
<hr/>		
Total del patrimonio		379,203
<hr/>		
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>507,996</b>
<hr/>		

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

**W. S. & A Cía. Ltda.**  
Estado de Resultados

Año Terminado en Diciembre 31, 2000  
Notas (Expresado en U.S. dólares)

**Ingresos:**

Honorarios por planificación y construcción	265,530
Financieros	25,686
Otros ingresos	11,979
<hr/>	
Total ingresos	303,195

**Gastos:**

De administración	141,375
Depreciación	16,678
Impuesto a la circulación de capitales	23,635
Resultado por exposición a la inflación - REI	B 70,020
Gastos financieros	364
Otros gastos	30,286
<hr/>	
Total gastos	282,358

Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	20,837
Participación trabajadores	F (3,125)
Impuesto a la renta	G (4,428)
<hr/>	
Utilidad neta	13,284

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por Revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Superávit por Valuación</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al inicio del año									
Nota K	4,000		107,136		8,202	70,657		57,415	247,410
Efectos de la aplicación de - NEC No. 17			170,141	(111,358)				18,781	77,564
Valuación de propiedad, planta y equipo							104,945		104,945
Transferencia		165,919	(277,277)	111,358					
Dividendos pagados								(64,000)	(64,000)
Utilidad neta								13,284	13,284
Saldos al final del año	<u>4,000</u>	<u>165,919</u>			<u>8,202</u>	<u>70,657</u>	<u>104,945</u>	<u>25,480</u>	<u>379,203</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

**W. S. & A Cía. Ltda.**  
Estado de Flujos de Efectivo

Año Terminado en Diciembre 31, 2000  
(Expresado en U.S. dólares)

**Flujos de efectivo por las actividades de  
operación :**

Efectivo recibido de clientes	450,937
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(154,532)
Intereses recibidos	25,686
Intereses pagados	(364)
Impuesto a la circulación de capitales	(23,635)
Impuesto a la renta pagado	(2,952)

Efectivo neto provisto por las actividades de  
operación 276,833

**Flujos de efectivo por las actividades de  
inversión :**

Desembolsos por compra de propiedad, planta y equipo	(8,531)
Adiciones en inversiones permanentes	(8,600)

Efectivo neto utilizado en las actividades de  
inversión (17,131)

**Flujos de efectivo por las actividades de  
financiamiento :**

Pagos sobregiros bancarios	(63,603)
Dividendos pagados	(64,000)

Efectivo neto utilizado en las actividades de  
financiamiento (127,603)

Aumento neto de efectivo 132,099  
Efectivo al inicio del periodo 54,702

Efectivo al final del periodo 186,801

**W. S. & A Cia. Ltda.**

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo  
neto provisto por las actividades de operación**

**Año Terminado en Diciembre 31, 2000  
(Expresada en U.S. dólares)**

---

<b>Utilidad neta</b>	<b>13,284</b>
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>	
Depreciación	16,678
Resultado por exposición a la exposición – REI	70,020
<b>Cambios netos en activos y pasivos operativos:</b>	
Disminución en cuentas por cobrar	65,544
Aumento en gastos pagados por anticipado	(524)
Aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar	110,355
Aumento en impuesto a la renta	1,476
<hr/>	
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>276,833</b>

---

**A. OPERACIONES**

W. S. & A Cia. Ltda., fue constituida el 27 de marzo de 1981 en Quito - Ecuador, el objetivo social es comprar, vender y en general adquirir edificios y urbanizaciones para darlos en arrendamiento o venderlos, administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar, así como la importación de equipos, maquinarias y materiales de construcción, pudiendo intervenir en la construcción de nuevas compañías o asociarse a otras existentes; y, en general, toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley. Adicionalmente, los servicios de administración, planificación y construcción de proyectos.

Durante los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada, influenciada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores económicos del país, debido principalmente al congelamiento de los depósitos monetarios, iliquidez de los mercados financieros locales e internacionales y por la inestabilidad de las tasas de interés y del tipo de cambio del sucre frente al dólar estadounidense. En marzo del 2000, el gobierno Ecuatoriano aprobó la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, en la cual se establece el esquema de la dolarización y entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país, dichas reformas incluyen que la moneda del país es el dólar de los Estados Unidos de América y se fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio de S/25,000 por cada US\$1. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta dichas circunstancias.

**B. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS**

Las políticas de contabilidad de la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador conjuntamente con las Superintendencias de Compañías y de Bancos del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas, han promulgado la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, *Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización*, en su afán de normar el proceso de dolarización. El 31 de marzo del 2000, se efectúa la conversión de los saldos contables de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América y, a partir del 1 de abril del 2000, en la contabilidad se registran las transacciones en U.S. dólares.

**Bases de presentación**

Los estados financieros, han sido preparados aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17. Esta norma define el tratamiento contable para ajustar los estados financieros al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres como procedimiento previo para la conversión a dólares de los Estados Unidos de América, el criterio utilizado para dicha conversión fue realizado de acuerdo con los siguientes procedimientos:

- Los activos y pasivos monetarios presentados al 31 de marzo del 2000, tales como: Efectivo, Cuentas por cobrar y por pagar, Gastos pagados por anticipado, Anticipos para obras, Participación a trabajadores, Impuesto a la renta y Gastos acumulados por pagar, fueron convertidos a U.S. dólares aplicando la tasa de cambio de S/25,000 por cada US\$1.

- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio se ajustaron aplicando a los valores de los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999, el índice de ajuste por inflación entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, los activos adquiridos y los pasivos originados durante ese periodo se ajustaron aplicando el índice mensual proporcional.
- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio en sucres ajustados por inflación al 31 de marzo del 2000 (indicados en el párrafo anterior), fueron corregidos aplicando el índice especial de corrección de brecha que se produce por la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación, por el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000.
- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio ajustados por inflación y por el índice especial de corrección de brecha, fueron convertidos a U.S. dólares aplicando la tasa de cambio de S/25,000 por cada US\$1.

El índice de ajuste por inflación utilizado, fue el calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos; y, para el índice especial de corrección de brecha, se tomaron los tipos de cambio de compra del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo, no fueron sujetos de ajuste.

#### **Propiedad, planta y equipo**

Están contabilizados al costo ajustado hasta el 31 de marzo del 2000, las adiciones a partir del 1 de abril del 2000 al costo de adquisición, los desembolsos por mantenimiento y reparación se registran en gastos al incurirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	5
Vehículos	20
Muebles y equipo de oficina	10
Equipo de computación	20

#### **Inversiones permanentes**

Se presentan al costo ajustado y al valor patrimonial proporcional

#### **Reserva por revalorización del patrimonio**

Registra los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto el de utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por inflación y por los índices especiales de corrección de brechas fue convertido a U. S. dólares al tipo de cambio de S/.25.000 y transferido a la cuenta Reserva de capital.

### Reexpresión monetaria

Representa el saldo neto de reexpresar los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha calculado hasta esa fecha. El efecto sobre la Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 se resume a continuación:

	2000
	(En U.S. dólares)
Patrimonio	(121,245)
Inversiones permanentes	44,013
Valor patrimonial proporcional	(34,126)
Transferencia a Reserva de capital	111,358
<b>Saldo final</b>	

### Reserva de capital

Corresponde las transferencias de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y de la reexpresión monetaria al 31 de marzo del 2000. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización.

### Resultado por exposición a la inflación

Registra los ajustes efectuados a los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio provenientes del ajuste por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. El efecto sobre la Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 se resume a continuación:

	2000
	(En U.S. dólares)
Inversiones permanentes	(9,184)
Patrimonio	67,677
Valor patrimonial proporcional	11,527
<b>Saldo final</b>	<b>70,020</b>

### Ingresos

Los honorarios por planificación y construcción, son facturados y contabilizados, en base a una tasa fija sobre los costos incurridos de cada contrato.

### Moneda extranjera

La compañía registra en los resultados del periodo la diferencia en cambio derivada de la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos fue como sigue:

Año terminado en diciembre 31 de	Variación anual
1996	26%
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%

### C. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	Diciembre 31, 2000 (En U.S dólares)
Edificios	210,979
Equipo de computación	27,171
Vehículos	30,900
Muebles y enseres	15,757
	284,807
Depreciación acumulada	(106,199)
	178,608

El movimiento de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	2000 (En miles de sucres)
Saldo inicial, neto	2.045.229
Compras	18.250
Depreciación – gasto	(44.085)
Saldo al 31 de marzo del 2000, neto	2.019.394

  

	(En U.S. dólares)
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000	80,776
Compras	7,801
Valuación de propiedad, planta y equipo, neto (1)	104,945
Depreciación – gasto	(14,912)
Saldo final, neto	178,608

- (1) El avalúo de propiedad, planta y equipo, fue realizado por unos peritos independientes, el registro se realizó en base a los valores de mercado los más conservadores, el efecto neto de dicho avalúo fue registrado en una cuenta del patrimonio denominada Superávit por valuación, las diferencias con los registros contables se resumen a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u> (En U.S. dólares)	<u>Neto</u>
Edificios	199,303	76,373	122,930
Equipo de computación	(29,769)	(20,385)	(9,384)
Vehículos	804	10,713	(9,909)
Muebles y enseres	(17,750)	(19,058)	1,308
	<b>152,588</b>	<b>47,643</b>	<b>104,945</b>

#### D. INVERSIONES PERMANENTES

	% de tenencia	Valor patrimonial proporcional	Diciembre 31, 2000 (En U.S. dólares)
Cinemark	3,6%	(1)	64,498
Valssottini S. A.	50,0%	(1)	26,275
Megadiscos	0,01%	(1)	29,416
			<b>120,189</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2000, la compañía no dispone de los estados financieros en aquellas compañías donde posee inversiones, para poder determinar el valor patrimonial proporcional.

El movimiento de las inversiones permanentes, fue como sigue:

	2000 (En miles de sucres)
Saldo inicial	2.601.123
Compras	50.000
Efecto de la aplicación NEC - 17	1.329.939
<b>Saldo al 31 de marzo del 2000, neto</b>	<b>3.981.062</b>
	(En U.S. dólares)
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000	159,242
Compras	6,600
Valor patrimonial proporcional	(45,653)
<b>Saldo final, neto</b>	<b>120,189</b>

#### E. ANTICIPOS PARA OBRAS

Representan valores entregados por los clientes como fondos o anticipos para la ejecución de los contratos menos los valores incurridos por la Compañía, en la ejecución de dichos contratos. En los contratos convenidos se incluye una tasa adicional fija como rendimiento de la Compañía.

El detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2000 (En U.S dólares)
Anticipos para obras	189,455
Valores pendientes de cobro a clientes	(73,144)
	<hr/>
	116,311

#### F. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

El movimiento de la provisión para la participación a trabajadores, fue como sigue:

	2000 (En U.S. dólares)
Saldo inicial	12,121
Efecto de la variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	(1,890)
Provisión del año	3,125
Pagos realizados	(10,231)
	<hr/>
Saldo final (por cobrar)	3,125

#### G. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales para el año 2000, la provisión para el impuesto a la renta, fue calculada aplicando la tasa del 25% sobre las utilidades gravables. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas se encuentran exentos de impuestos y de retención en la fuente.

El Impuesto a la Circulación de Capitales, es aplicable a todas las operaciones que se realizan a través del sistema financiero nacional, para el año 2000 fue del 0,8% y para el año 2001 dicho impuesto fue derogado.

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	2000 (En U.S. dólares)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta según los estados financieros	20,837
Participación a trabajadores	(3,125)
Base imponible	17,712
Impuesto a la renta cargado a los resultados	4,428

El movimiento de la provisión para el impuesto a la renta, fue como sigue:

	2000 (En U.S. dólares)
Saldo inicial	661
Efecto de la variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	(103)
Provisión del año	4,428
Pagos realizados	(2,952)
Saldo final	2,034

#### H. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### I. RESERVA FACULTATIVA

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizada para distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos.

## J. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, fueron como sigue:

	2000
	(En U.S. dólares)
Ingresos por honorarios	205,257

## K. SALDOS INICIALES DE CUENTAS PATRIMONIALES

Los saldos al 31 de diciembre de 1999, fueron convertidos a U.S. dólares para reflejar los efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC – 17 como sigue:

	(En miles de sucres)
Saldos al 31 de diciembre de 1999, previamente informados	
Capital social	100.000
Reserva por revalorización del patrimonio	2.678.394
Reserva legal	205.045
Reserva facultativa	1.766.430
Utilidad neta	1.435.378
<b>Suman</b>	<b>6.185.247</b>
	(En U.S. dólares)
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/21,100, al 31 de diciembre de 1999	293,140
Variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	(45,730)
<b>Saldos iniciales convertidos a U.S. dólares</b>	<b>247,410</b>