



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:
EDIPRA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **EDIPRA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y su flujo de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas de esta disciplina las cuales requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros, asimismo, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la administración de la Compañía y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación de los estados financieros, así mismo una evaluación de la presentación general de los mismos. Consideramos que la auditoría que hemos practicado provee una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. Como se explica en la nota 10 a los estados financieros el saldo de la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación que arroja un valor de US\$ 60.800 debió incluirse en el estado de pérdidas y ganancias de acuerdo a la NEC 17. Sin embargo la compañía en apego a la demanda de inconstitucionalidad de la resolución No. 921 registró este saldo como una cuenta patrimonial al 31 de diciembre del 2000.
4. En nuestra opinión, excepto por lo que se indica en el párrafo 3 los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de **EDIPRA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2000 el resultado de sus operaciones y de su flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Como se menciona en la nota 2b de los estados financieros de **EDIPRA CIA. LTDA.**, la compañía sujetándose a la Ley de Transformación Económica del Ecuador; con fecha 31 de marzo del 2000, efectuó la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada conjuntamente por el Director del servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Compañías.
6. Al 31 de diciembre del 2000, nuestra revisión de auditoría de la situación financiera de la Compañía, así como los resultados de sus operaciones y del flujo de efectivo se basó en la revisión de los saldos iniciales que se mantenían en la contabilidad al 31 de diciembre de 1999, los mismos que no fueron auditados por nosotros.

Adrián Sues Cía Gta.

SC-RNAE-029

Noviembre 30, 2001


Juan B. Puente V
Socio
Registro No.20.103

EDIPRA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		9.076
Inversiones temporales	3	40.384
Cuentas por cobrar - neto	4	35.454
Inventarios	5	456.533
Gastos pagados por anticipado		654
SUMAN LOS ACTIVOS CORRIENTES		542.101
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Inversiones en sociedades		1.914
Activos fijos	6	42.227
SUMAN LOS ACTIVOS NO CORRIENTES		44.141
<u>TOTAL DE ACTIVOS</u>		<u>586.242</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Obligaciones bancarias		2.000
Cuentas por pagar		910
Anticipos de clientes	7	158.247
Gastos acumulados por pagar		3.139
Cuentas por pagar socios	8	44.071
SUMAN LOS PASIVOS CORRIENTES		208.367
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>		<u>208.367</u>
PATRIMONIO		
Capital social	9	2.400
Aporte para futuras capitalizaciones		2.602
Reservas		94
Reserva por revalorización del patrimonio	10	4.750
Reexpresión monetaria	10	280.814
Utilidades acumuladas		18.358
Resultado por exposición a la inflación (REI)	10	60.800
Utilidad del ejercicio		8.057
<u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u>		<u>377.875</u>
<u>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		<u>586.242</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIPRA CIA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2000

(Expresado en dólares americanos)

VENTAS NETAS	434.124
COSTO DE VENTAS	<u>(412.025)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	22.099
GASTOS DE OPERACIÓN	
De administración	8.664
De ventas	<u>13.020</u>
	<u>(21.684)</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	415
OTROS INGRESOS	12.811
OTROS EGRESOS	<u>(5.169)</u>
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>	<u>8.057</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

EDIPRA CIA. LTDA.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2000

	<u>R E S E R V A S</u>							
	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Legal</u>	<u>Revaloriz. del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Resultado por exposic. a la inflación</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
En miles de sucres								
Diciembre 31 de 1999	60.000	65.050	2.350	67.520	(1.555)	0	124.046	8.762
Transferencias				(67.520)	1.555		74.727	(8.762)
Pago de utilidades a trabajadores							(2.400)	
Ajustes de años anteriores					54.806			
Conversión NEC 17				118.750	6.965.546	1.520.000	262.578	-
Marzo 31, 2000	60.000	65.050	2.350	118.750	7.020.352	1.520.000	458.951	0
En US\$ dólares								
Conversión a US\$ (NEC 17)	2.400	2.602	94	4.750	280.814	60.800	18.358	0
Utilidad del ejercicio								8.057
Diciembre 31, 2000	2.400	2.602	94	4.750	280.814	60.800	18.358	8.057

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

EDIPRA CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2000

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad del ejercicio	8.057
Ajuste para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	3.101
Ajuste resultados acumulados - neto	221
Transferencia de inventarios al costo de ventas	412.025
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	2.846
Cuentas por pagar	(1.192)
Inventarios	(303.668)
Anticipos de clientes	(90.242)
Pagos anticipados	<u>(38)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	31.110

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición de activos fijos - neto	28.765
Aumento de inversiones temporales	<u>40.384</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(69.149)

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	600
Préstamos de socios	<u>36.123</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>36.723</u>
Disminución neta de caja y equivalentes de caja	(1.316)
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>10.392</u>
<u>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</u>	<u>9.076</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

EDIPRA CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2000

(Expresadas en dólares americanos)

1. ANTECEDENTES

EDIPRA CIA. LTDA. es una compañía limitada constituida en el Ecuador el 9 de junio de 1983 de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo con regulaciones vigentes. Su domicilio principal es la ciudad de Quito, el plazo de duración de la Compañía es de cincuenta años a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil, lo cual se efectuó en julio 6 de 1983.

La Compañía tiene como objeto social la construcción y decoración de edificios y toda actividad que este relacionada con la construcción.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a. **Bases de presentación.-** Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- b. **Conversión de Estados Financieros Dólares Americanos.-** De acuerdo a la Ley 2000-4 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 34 del 13 de marzo del 2000, en la primera disposición general señala que la contabilidad de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas se llevará en dólares de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda.

Para la aplicación de esta regulación se emite la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"; de acuerdo a esta norma se requiere que los estados financieros expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 sean convertidos a dólares, mediante la aplicación a las partidas no monetarias del balance general de un índice de inflación y dos índices especiales de brecha, para lo cual la Compañía ha efectuado los procedimientos que se indican a continuación para las siguientes cuentas:

Activos no monetarios.- Se efectuó la conversión de las cuentas de inventarios, aportes en otras sociedades, y activos fijos, para este grupo de cuentas se procedió de la siguiente manera:

Se aplicó el índice de inflación (apéndice II de la NEC No. 17) el registro de este ajuste fue de aumentar el costo del activo con crédito a la cuenta Resultado por exposición a la inflación REI. A los saldos ajustados por la inflación se aplicó el índice especial de brecha (apéndice I de la NEC No. 17) para la contabilización de este ajuste se aumentó el valor del activo y se acreditó la cuenta del patrimonio Reexpresión Monetaria. Luego a los saldos ajustados por inflación y brecha se aplicó el índice negativo de brecha (apéndice II de la NEC No. 17) el registro de este ajuste fue un débito a la cuenta REI y un crédito a la cuenta de activo. Igual procedimiento se aplicó para la depreciación acumulada de activos fijos.

Cuentas patrimoniales.- Para la conversión de las cuentas de capital social, aporte para futuras capitalizaciones y reservas, la aplicación del índice de inflación se registró con crédito la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a la cuenta de resultados REI, mientras que el ajuste de los resultados acumulados se carga a esta misma cuenta con débito a la cuenta REI. El ajuste especial de brecha se acreditó a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a la cuenta Reexpresión Monetaria excepto resultados acumulados, el ajuste de esta cuenta se aumentó los resultados acumulados con débito a la cuenta del Patrimonio Reexpresión Monetaria. El ajuste de brecha negativa se registró con débito a la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio y crédito a la cuenta REI, mientras que para la cuenta de resultados acumulados el crédito fue a la cuenta REI y débito a la cuenta de resultados acumulados.

Una vez aplicados los ajustes para efectuar la conversión tanto las partidas monetarias como las no monetarias se dividió para S/. 25.000 y se obtuvo el saldo en dólares americanos.

Los saldos de las cuentas Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio de acuerdo a los procedimientos indicados en la NEC 17 se debieron cerrar y en su lugar crear la cuenta de Patrimonio Reserva de Capital.

El saldo de la cuenta REI al 31 de diciembre del 2000 fue un saldo crédito (ingreso) de US\$ 60.800, este saldo en desacuerdo a la resolución No. 921 del Servicio de Rentas Internas publicado en el Registro Oficial No. 229 del 21 de diciembre del 2000 se registró a cuentas patrimoniales.

- c. **Valuación de inventarios.-** Los inventarios de terrenos y las construcciones en proceso se ajustaron de acuerdo a los procedimientos que se detallan en la NEC 17, sin que este ajuste represente un valor mayor de mercado.
- d. **Propiedades.-** Están registrados al costo ajustado de acuerdo a los procedimientos que se indica en la nota 2b. El costo ajustado es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para maquinaria, muebles y enseres; de 5 años para vehículos, y equipo de computación.

3. INVERSIONES TEMPORALES

El saldo de esta cuenta esta constituido por una inversión efectuada en Proinco según cuenta de inversión numero 410-700830-1. El interés ganado en esta inversión durante el año 2000 fue de US\$ 366.

4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar incluyen lo siguiente:

(US\$ dólares)

Luis Chalco	15.577
Mario Zambrano Cía. Ltda.	7.619
Top Line Cía. Ltda.	1.084
Levo Cía. Ltda.	2.500
Otras cuentas por cobrar	<u>8.674</u>
Total	<u>35.454</u>

5. INVENTARIOS

Los saldos de inventarios se conforman así

(US\$ dólares)

TERRENOS

Llano Grande – Tumbaco	9.456
Tologasi – Tumbaco	6.597
El Vinal – Tumbaco	<u>2.210</u>
Total Terrenos	18.263

CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Edificio Verona II	<u>438.270</u>
Total inventarios	<u>456.533</u>

6. ACTIVOS FIJOS

Los bienes de la Compañía son:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Neto US\$ dólares</u>
Vehículos	34.000	1.133	32.867
Muebles y enseres y equipo de oficina	9.201	1.175	8.026
Maquinaria y equipo	1.010	500	510
Programas	<u>2.535</u>	<u>1.711</u>	<u>824</u>
Total	<u>46.746</u>	<u>(4.519)</u>	<u>42.227</u>

El movimiento de esta cuenta durante el año 2000 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Neto (US\$ dólares)</u>
En miles de sucres			
Saldo inicial	358.315	(147.018)	211.297
Ajustes corrección monetaria	192.168	(156.938)	35.230
Ajuste conversión (NEC 17)	<u>514.517</u>	<u>(346.919)</u>	<u>167.598</u>
Marzo 31, 2000	1.065.000	(650.875)	414.125
En US\$ dólares			
Conversión a US\$ (NEC 17)	42.600	(26.035)	16.565
Compras	34.306	-	34.306
Bajas	(30.160)	24.617	(5.543)
Gasto depreciación	<u>-</u>	<u>(3.101)</u>	<u>(3.101)</u>
Diciembre 31, 2000	<u>46.746</u>	<u>(4.519)</u>	<u>42.227</u>

7. ANTICIPOS DE CLIENTES

El detalle de los anticipos recibidos de clientes es como sigue:

(US\$ dólares)

Raúl Guerrero Andrade	62.091
Verónica Zambrano P.	79.156
Hugo Subía Martínez	6.000
Gustavo Salazar A.	5.000
Antonio Ribadeneira	<u>6.000</u>
Total	<u>158.247</u>

8. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Los saldos de este rubro están formados así:

(US\$ dólares)

Mario Zambrano I	41.653
Juan Fernando Zambrano	<u>2.418</u>
Total	<u>44.071</u>

9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **EDIPRA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2000 fue de US\$ 2.400, divididos en sesenta mil participaciones de cuatro centavos de dólar cada una.

10. AJUSTES POR CONVERSIÓN DE SUCRES A DÓLARES

Por efecto de aplicar la NEC 17 se han producido ajustes que han afectado a cuentas patrimoniales y de resultados. El movimiento de estas cuentas fue como sigue:

	<u>Reexpresión</u> <u>Monetaria</u>	<u>Reserva</u> <u>Revalorización</u> <u>Patrimonio</u>	<u>Resultado por</u> <u>Exposición</u> <u>a la Inflación</u>
En miles de sucres			
Saldo al 31 de diciembre de 1999	(1.555)	67.520	0
Transferencias	1.555	(67.520)	
Ajuste de años anteriores	35.231		
Activos fijos - neto	102.280		65.318
Inventarios	7.199.712		1.319.462
Inversiones	22.940		4.807
Diferencia en cambio			171.913
Patrimonio	<u>(339.811)</u>	<u>118.750</u>	<u>(41.503)</u>
Total	7.020.352	118.750	1.520.000
En dólares americanos			
Conversión a US\$ (NEC 17)	<u>280.814</u>	<u>4.750</u>	<u>60.800</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>280.814</u>	<u>4.750</u>	<u>60.800(A)</u>

- (A) El Tribunal Distrital de lo Fiscal de Guayaquil suspendió los efectos de la Resolución 921 del SRI, en relación al saldo de la cuenta REI, resolución que daba efecto tributario a los resultados de aplicar el sistema de Conversión de Estados Financieros NEC 17, por lo tanto al estar suspensa la resolución, no hay obligación de tributar. El saldo de la cuenta REI se registró como una cuenta patrimonial hasta que se norme y se indique qué tratamiento se debe dar a esta cuenta, en base a la demanda efectuada.