

**CESAR CONTRERAS VERA**  
**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

---

44.298

**SAMRA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2000**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de patrimonio de los accionistas

Estado de cambios en la situación financiera

Notas a los estados financieros

**CESAR CONTRERAS VERA**  
**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**SAMRA S.A.:**

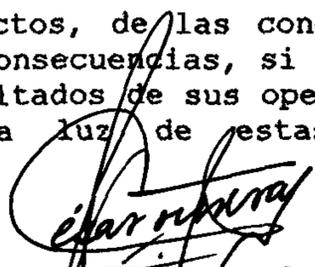
Hemos auditado el balance general adjunto de SAMRA S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2000, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Excepto por lo indicado en el párrafo siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía mantiene US\$ 34,560 de saldo pendiente por amortizar de pérdida en cambio que proviene de 1999, ya que tomando como base la disposición legal emitida por la Superintendencia de Compañías mediante resolución N° 99-1-3-3-001 del 21 de octubre de 1999, decidió diferir la pérdida en cambio neta y amortizarla a partir del año 2000, por el método de línea recta durante un período de cinco años. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, las pérdidas en cambio deben registrarse en los resultados del año en que se originan. Debido a lo anterior, las pérdidas acumuladas se encuentran subestimadas y los activos se encuentran sobrestimados en dicha cifra.

En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto a los asuntos indicados en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SAMRA S.A. al 31 de diciembre de 2000, los resultados de sus operaciones, el patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

El ambiente económico predominante en el País durante el año 2000, al igual que en los años anteriores, estuvo influenciado grandemente por los efectos de un proceso de deterioro progresivo, tales como, altas tasas de inflación y devaluación del Sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, notable restricción del crédito y una fuerte caída de la actividad económica del País. Además, el Congreso Ecuatoriano, aprobó el 13 de marzo del año 2000 la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, habiendo determinado el canje de Sucres en circulación por Dólares de Estados Unidos de América a una cotización única de 25,000 Sucres por cada Dólar. Como se explica en las políticas de contabilidad significativas, las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo de 2000, de Sucres a Dólares, con el propósito de mantener todos los registros contables en Dólares de Estados Unidos de América. A partir de dicha fecha, los precios de los bienes y servicios locales mantuvieron un proceso de ajuste progresivo dado el cambio de sistema monetario, lo cual ha generado un índice general de precios al consumidor de 41% hasta llegar al 31 de diciembre de 2000, que según las autoridades se irá reduciendo en forma gradual al reacomodarse los precios, al mismo tiempo que se prevé una mejora sustancial de la economía global del País conjuntamente con el fortalecimiento del sistema financiero nacional. Por estas razones, no es posible establecer integralmente los efectos, de las condiciones mencionadas, sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

  
César Contreras Vera, Dr. CPA  
Registro N°: SC-RNAE-206  
Licencia Profesional N°: 23.409

20 de febrero de 2001

**Imbabura 214 y Panamá, 5to. Piso, Oficina N° 2 – e-mail: cesarcontreras@andinanet.net**  
**Celular 09-723875, Telefax 305285, casilla 09-01-11353, Guayaquil - Ecuador**  
**Barón de Carondelet 223 y Av. 10 de Agosto, 3er. Piso, Oficina N° 2, Telefax 447421, Quito - Ecuador**

SAMRA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

**CORRIENTE:**

Caja y bancos	2,525
Cuentas por cobrar	13,815
Gastos pagados por adelantado	1,405
	-----
Total activo corriente	17,745

**PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto** 283,063

**CARGOS DIFERIDOS, neto** 96,106

Total activo 396,914  
=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**CORRIENTE:**

Cuentas por pagar	16,136
	-----
Total pasivo corriente	16,136

**DEUDA A LARGO PLAZO:** 84,380

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social suscrito y pagado 5,311 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una	5,311	
Capital adicional	300,122	
Utilidades retenidas		
Reserva legal	325	
Resultados acumulados	(9,360)	
Total patrimonio de los accionistas	(9,035)	296,398
	-----	-----
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		396,914
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

SAMRA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

INGRESOS NETOS	10,920
GASTOS DE OPERACIÓN	
Administrativos	31,645
	-----
Pérdida de operación	(20,725)
OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto	(14,494)
RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION	35,626
	-----
Utilidad antes de impuesto a la renta	407
IMPUESTO A LA RENTA	102
	-----
Utilidad neta	305
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

SAMRA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>CAPITAL ADI-CIONAL</u>	<u>RESERVA POR REVALO-RIZACION DEL PATRI-MONIO</u>	<u>REEX-PRESION MONE-TARIA</u>	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u> Reser-va legal	<u>Resultados acumulados</u>
SALDOS A DICIEMBRE 31, 1999	5,311	-	59,319	124,716	325	13,582
Ajuste participacion 51%	-	-	-	-	-	(14,805)
Reclasificación de capital	-	300,122	(5,521)	(30,843)	-	-
Ajuste activo fijo NEC 17	-	-	-	(69,958)	-	-
Ajuste acciones NEC 17	-	-	-	(36,835)	-	-
Ajuste patrimonio NEC 17	-	-	(53,798)	20,075	-	-
Ajuste inversiones NEC 17	-	-	-	(17,738)	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	305
Reclasificación a pérdidas	-	-	-	10,583	-	(8,442)
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2000	5,311	300,122	-	-	325	(9,360)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

SAMRA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

<b>RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Utilidad neta	305
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación	
Depreciaciones	15,583
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>	
Disminución en cuentas por cobrar	4,441
(Aumento) en gastos pagados por adelantado	(1,403)
(Disminución) en cuentas por pagar	(504)
<b>Total de recursos generados por actividades de operación</b>	<b>18,422</b>
<b>RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	
(Aumento) en propiedades y equipos, neto	(54,034)
Disminución en cargos diferidos	32,030
<b>Total de recursos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(22,004)</b>
<b>RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:</b>	
Disminución en deuda a largo plazo	(16,724)
Ajuste neto aplicado al patrimonio	20,276
<b>Total de recursos generados por actividades de financiación</b>	<b>3,552</b>
<b>Disminución neta en caja y bancos</b>	<b>(30)</b>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>	
Saldo al inicio del año	2,555
Saldo al final del año	2,525

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

SAMRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 19 de agosto de 1985 con el objeto principal de dedicarse a comprar, vender, permutar, alquilar, arrendar propiedades inmuebles, así como también a toda clase de operaciones inmobiliarias.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de marzo de 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Las normas de contabilidad utilizadas son aquellas generalmente aceptadas en Ecuador, que difieren de los de aceptación general en el siguiente aspecto:

La corrección monetaria se aplica únicamente a las partidas no monetarias del balance general, las prácticas internacionales requieren que la corrección monetaria sea integral para los estados financieros.

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

- (a) Reconocimiento de los efectos de la inflación y conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización

La Compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 2000 y efectuó la conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17. Esta Norma dispone que los saldos de los estados financieros a la fecha de transición (31 de marzo de 2000), expresados en Suces y ajustados por: a) ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1° de enero de 2000 y la fecha de transición, 31 de marzo de 2000; y, b) el índice especial de corrección de brecha hasta la fecha de transición (31 de marzo de 2000), se dividirán para 25,000 Suces, con lo cual se obtendrán los saldos de los estados financieros para iniciar la contabilidad convertida a Dólares de los Estados Unidos de América. El efecto neto de su aplicación fue un crédito en resultados de 35,626. Los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria fueron utilizados para crear la cuenta de capital adicional por 300,122 luego de absorber las pérdidas acumuladas. Los estados de resultados y de cambios en la

situación financiera por el año terminado en esa fecha no han sido reexpresados pero si fueron convertidos a Dólares, por así disponerlo la norma.

Los procedimientos de actualización utilizados, en cuanto a la reexpresión monetaria integral aplicable a los estados financieros hasta la fecha de transición; y, en cuanto a la aplicación del índice especial de corrección de brecha, fueron los siguientes:

- **Porcentaje de ajuste de inflación:** se expresa en un porcentaje que refleja la variación que registra el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre la fecha de transición y el 1° de enero de 2000.
- **Porcentaje de devaluación:** se expresa en un porcentaje que refleja la variación del tipo de cambio ocurrido en un período. Este índice surge de las cotizaciones del Dólar de los Estados Unidos de América en el mercado nacional, mercado libre, publicado por el Banco Central del Ecuador.
- **Porcentaje proporcional mensual:** se expresa en un porcentaje que refleja la inflación ocurrida entre el mes siguiente a la fecha de origen (posterior al 1° de enero de 2000) y la fecha de transición.
- **Porcentaje especial de corrección de brecha:** se expresa en un porcentaje que refleja la diferencia que existe entre el índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen en caso de ser posterior, hasta la fecha de transición.

El índice de inflación acumulada es el que surge del Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y el índice de devaluación acumulada, surge de las cotizaciones del Dólar de los Estados Unidos de América en el mercado nacional, mercado libre, publicado por el Banco Central del Ecuador. Con estos índices se determinó, el índice especial de corrección de brecha, que refleja, la variación existente entre la devaluación y la inflación acumulada del período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 y la fecha de transición.

- **Propiedades y equipos:** El valor del activo reexpresado y su correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre de 1999, se ajustaron aplicándoles los porcentajes del ajuste de inflación y del índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición. El gasto por depreciación por efecto del ajuste se registrará en los resultados a partir del mes siguiente al mes de transición. La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, más las revalorizaciones efectuadas, usando el método de línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres, maquinarias y equipos	10%

- **Reexpresión monetaria:** se incrementa o disminuye con los débitos y créditos por la actualización de los activos no monetarios y el patrimonio, producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y no considera el efecto para participación a trabajadores e impuesto a la renta. Esta cuenta no está sujeta a reexpresión.
- **Resultado por exposición a la inflación:** se incrementa o disminuye con los débitos y créditos que reflejó la ganancia o pérdida por la posición monetaria neta resultante de la aplicación de la corrección monetaria integral. También se incluye, el efecto por el período comprendido entre el 1° de enero de 2000 y la fecha de transición, del ajuste de los activos no monetarios producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha.
- **Patrimonio de los accionistas:** el patrimonio de los accionistas al inicio del año se ajustó aplicándoles los porcentajes del ajuste de inflación y del índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición. Los aumentos y disminuciones durante el periodo de transición, excepto la pérdida neta, se ajustaron en base al porcentaje proporcional mensual por los meses transcurridos entre el mes siguiente del aumento o disminución y la fecha de transición.
- **Reserva por revalorización del patrimonio:** se incrementa o disminuye con los débitos y créditos por la actualización del patrimonio, producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999. Esta reserva no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse.

(b) Participación a trabajadores-

La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley. Al 31 de diciembre de 2000 la Compañía no ha efectuado dicho cargo.

(c) Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar. Al 31 de diciembre de 2000 la Compañía si ha efectuado dicho cálculo, pero el valor resultante estaba completamente cubierto con las retenciones en la fuente realizadas por sus deudores.

(d) Los ingresos y gastos

Se registran por el método de causación; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2000, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Deudores varios (DISANDES S.A.)	13,813
Depósitos en garantía	2
	-----
	13,815
	=====

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre de 2000, las cuentas de propiedades y equipos estaban constituidas de la siguiente manera:

	Saldos al 1° de enero de 2000	Adicione s y transfe- rencias	Ajustes y bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2000
	-----	-----	-----	-----
<b>Costo y Revalorización:</b>				
Terrenos	63,548	-	41,479	105,027
Edificios	193,982	-	126,615	320,597
Muebles y enseres	12,734	-	7,968	20,702
Maquinarias y equipos	2,389	-	2,319	4,708
	-----	-----	-----	-----
	272,653	-	178,381	451,034
(-) Depreciación	(92,259)	-	(75,712)	(167,971)
	-----	-----	-----	-----
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>180,394</b>	<b>-</b>	<b>102,669</b>	<b>283,063</b>
	=====	=====	=====	=====

5. CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre de 2000, los cargos diferidos se formaban de la siguiente manera:

Inversión en acciones	61,546
Pérdida en cambio de 1999 diferida, neto	34,560
	-----
	96,106
	=====

6. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2000, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por proveedores	14,332
Impuestos por pagar	1,804
	-----
	16,136
	=====

7. **DEUDA A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre de 2000, la deuda a largo plazo estaba compuesta únicamente de la cuenta EDILAT S.A. por 84,380.

8. **RESERVA LEGAL:**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía no ha efectuado la apropiación requerida por Ley.

9. **IMPUESTO A LA RENTA:**

Durante el año 2000, se restituyó el impuesto a la renta, por lo que las sociedades deben calcularlo aplicando una tasa del 25% sobre la utilidad tributable. Se mantuvo vigente el impuesto del 0.8% a la circulación de capitales hasta el 31 de diciembre de 2000, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior. Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía no ha efectuado la reserva requerida por Ley, debido a que en su conciliación para el cálculo de impuesto a la renta, el impuesto a pagar resultante está completamente cubierto con retenciones en la fuente que le han realizado sus deudores.

10. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

El Tribunal Distrital de Guayaquil con fecha 13 de marzo de 2001, emitió un fallo a través del cual resolvió suspender en forma definitiva los efectos tributarios del "resultado por exposición a la inflación" (REI), derivado de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17. El Servicio de Rentas Internas con fecha 19 de marzo de 2001, ha presentado la apelación correspondiente ante el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha del informe de los auditores externos se conozca el resultado de dicha apelación.

Aparte de lo mencionado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre de 2000 y la fecha de preparación de estos estados financieros (20 de febrero de 2001), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.