

*Lcdo. Edgar Heredia Garzón*

Email: [herediaserra@hotmail.com.ec](mailto:herediaserra@hotmail.com.ec)  
Apartado postal 17- 21595  
Quito - Ecuador

## **DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Octubre 17, 2001

A los señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA SANMARPO S. A.**

1. He auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Sanmarpo S. A. al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo del efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, realicé la auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye, a base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras 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 tomados en conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Octubre 17 del 2001

A los señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA SANMARPO S. A.**

Página 2

3. La Compañía implementó un nuevo software de control de las existencias, registrando el inventario al 31 de marzo del 2000 de comestibles, bebidas y artículos de bazar sin aplicar lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" únicamente dividió el costo de las existencias en sucres por \$25.000. Además, a fecha de cierre no ha sido revisada al kardex valorizado de existencias y no se ajustó con el saldo del mayor contable. En tal virtud, no es posible cuantificar el valor de los ajustes que deberían efectuarse sobre los saldos de los rubros inventarios, costo de ventas y ajuste por dolarización.
  
4. En mi opinión, excepto por el efecto de los ajustes que podrían haberse determinado de no haber existido la limitación descrita en el párrafo 3 anterior, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Sanmarpo S. A. al 31 de diciembre de 2000, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año que término en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad, emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.
  
5. En los últimos años las condiciones económicas del país se han visto fuertemente afectadas principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores del país, debido al congelamiento de los depósitos en los bancos, el traspaso de bancos privados al Estado, la volatilidad de las tasas de interés. Sin modificar mi opinión dirijo la atención a la nota 1 a los estados financieros, a la fecha de este informe no es posible determinar la resolución final de las incertidumbres sobre la evolución futura de crisis de las economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Según se indica en la Nota 2 a los estados financieros, la compañía aplicó la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Financiera No. 17

Octubre 17 del 2001

A los señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA SANMARPO S. A.**

Página 3

“Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de dolarización” para convertir los estados financieros expresados en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.



Lcdo. Edgar Heredia Garzón  
**Registro Nacional de  
Auditores Externos No. 269**

**INMOBILIARIA SANMARPO SOCIEDAD ANONIMA**

**BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de dólares de los  
Estados Unidos de Norteamérica)

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	
Caja Bancos	18,123	Proveedores	21,022
Inversiones Temporales	11,000	Anticipos recibidos	6,820
Cuentas por cobrar		Impuestos a pagar	8,452
Clientes	22,232	Pasivos acumulados	6,136
Empleados	1,444	Accionistas	233,826
Deudores varios	43,545	Acreeedores varios	41,024
	<u>67,221</u>	<b>Total Pasivo Circulante</b>	<u>317,280</u>
Menos: Provisión para cuentas Incobrables	-174		
	<u>67,047</u>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	
Inventarios	37,144	Accionistas	103,272
Gastos pagados por anticipado	5,182	<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<u>103,272</u>
<b>Total Activo Circulante</b>	<u>138,496</u>		
Inversiones	1,800	<b>PATRIMONIO</b>	1,115,633
Propiedades y Equipos	1,152,223	<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<u>1,536,185</u>
Cargos diferidos	243,666		
<b>Total Activo</b>	<u>1,536,185</u>		

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA SANMARPO SOCIEDAD ANONIMA**

**ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en dólares de los  
Estados Unidos de Norteamérica)

Ventas de servicios	586,080	
Costo de servicios	<u>&lt;281377&gt;</u>	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>304,703</b>
<b>GASTOS DE OPERACION</b>		
Gastos de Administración	58,524	
Gastos de Venta	36,944	
Depreciaciones y amoprtizaciones	86,667	
Gastos financieros	25,540	
Pérdida en cambio	94,000	
Impuesto a la circulación de Capitales	<u>2,179</u>	
		<b>303,854</b>
<b>UTILIDAD EN OPERACIÓN</b>		<u><b>849</b></u>
<b>RESULTADOS POR REXPOSICION A LA INFLACION</b>		<b>115,504</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS (NETO)</b>		<b>&lt;117018&gt;</b>
<b>PERDIDA NETA</b>		<u><u><b>&lt;665&gt;</b></u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA SANMARPO SOCIEDAD ANONIMA**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en dólares de los  
Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Pagado	Aporte Futura Capitalización	Reserva de Capital	Reserva por Revalorización Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Total
Saldo Inicial como fueron previamente informados	26,350	11,292	286,933	318,424		-68,959	574,040
Ajuste por variación acumulada al 31 de diciembre de 1999, entre el índice de devaluación y el índice de inflación	-5,270	-2258	-57,391	44,452	582,340	69,289	542,263
Saldos reestructurados							
Aumento de capital	9,034	-9,034					
Pérdida del año						-665	-665
Saldo al 31 Diciembre del 2000	<u>30,114</u>	<u>-</u>	<u>229,542</u>	<u>273,972</u>	<u>582,340</u>	<u>-335</u>	<u>1,115,633</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA SANMARPO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La compañía es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 8 de diciembre de 1988 y sus objetivos son "las actividades turísticas, inmobiliaria, comercial, agropecuaria y agroindustrial".

Inmobiliaria Sanmarpo S.A. tiene una propiedad ubicada a 65 Km. de Quito en la carretera Interoceánica donde desarrolló un complejo turístico denominado Termas de Papallacta que cuenta con los balnearios Fuentes de Juventud y Jambiyacu. El turista nacional y extranjero está provisto de servicios de alojamiento y alimentación que se brinda en el hostel y en el restaurante ubicado junto a las piscinas de aguas termales.

**NOTA 2 - ENTORNO ECONOMICO Y DEFICIT DE CAPITAL DE TRABAJO**

El Congreso Nacional en febrero del año 2000 aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la misma que fue promulgada en el Registro Oficial No. 34 del 13 de marzo del 2000, adoptando el esquema monetario de dolarización y se dispuso el reemplazo de los sucres en circulación por dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, a través de su canje en el Banco Central del Ecuador a la tasa de S/. 25.000 por cada US \$1.

Al 31 de diciembre de 2000 el déficit de capital de trabajo fue de USD \$ 178,784.00 y se genera por un cambio en la estructura de pasivos, al haberse cancelado las obligaciones financieras de largo plazo con el aumento de capital y reservas por un lado, y la transferencia de un préstamo personal de largo plazo, a crédito de accionistas a corto plazo.

En el año 2000, la economía ecuatoriana experimentó cierta estabilidad debido especialmente, al alto precio del petróleo y a la adopción del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como moneda de curso legal, los efectos de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana ( iliquidez en los mercados financieros y la reducción de las actividades económicas) incluyeron alta tasa de inflación, mínima disponibilidad de créditos, alto costo de vida, aumento del desempleo, y una general recesión.

A la fecha del presente informe, no es posible determinar la resolución final de las incertidumbres sobre el comportamiento futuro de la economía ecuatoriana, y su efecto en las operaciones futuras de la compañía y en el valor registrado de los activos y pasivos a la fecha del balance general. Por consiguiente los estados financieros adjuntos podían no incluir todos los ajustes que finalmente podrían resultar de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana.

### **NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

#### **Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a la presentación de estados financieros, estados de flujo del efectivo, contingencias y eventos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas.

Para aquellas situaciones específicas, que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

#### **Moneda de reporte**

De conformidad con la disposición transitoria Séptima de la Ley de Transformación Económica del Ecuador, los estados financieros adjuntos están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, como parte de la implantación del esquema monetario de dolarización, se efectuó la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. La conversión a dólares se efectuó de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". A partir del 31 de marzo del 2000, la información financiera se procesa y se informa en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

#### **Inventarios**

Las existencias de comestibles, bebidas, artículos de bazar y suministros se muestran al costo promedio. El valor contable a fecha de cierre de US \$ 37.144, es utilizado para la determinación del costo de ventas de los servicios prestados.

#### **Propiedades y Equipos**

Las propiedades y equipos están registrados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, una vez aplicada la "NEC 17", excepto aquellos bienes adquiridos a partir del 1 de abril del 2000 que están registrados al costo, y se presentan neto de la depreciación acumulada.

### **NOTA 3 - RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES** (Continuación)

El valor ajustado de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. El costo de reparación o mejoras que extienden la vida útil estimada de los bienes que aumenta su capacidad productiva se agregan al costo de los mismos. Los gastos normales de mantenimiento se llevan a los resultados del ejercicio en que se causan.

#### **Depreciación**

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado reexpresado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para muebles enseres y equipos de oficina, 5 para equipos de computación y 5 para vehículos.

#### **Conversión de los Estados Financieros**

En marzo del 2000 el Gobierno del Ecuador adoptó formalmente el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como moneda de curso legal en el país y según se indica en la nota 2, como parte de la implantación de este esquema monetario, se dispuso que las compañías ecuatorianas efectúen la conversión de los saldos al 31 de marzo del 2000 de su registro de contabilidad de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad "NEC 17".

La Compañía convirtió los saldos de sus estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica de acuerdo con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad "NEC No. 17". Esta norma requirió que previamente a la conversión a dólares se ajusten los saldos en sucres de las partidas no monetarias del balance general para reconocer además de los efectos de la inflación que se venía registrando al cierre de cada año hasta el 31 de diciembre de 1999, los efectos de la diferencia entre los índices de la inflación y devaluación a fin de llevar las cifras en dólares de las partidas no monetarias del balance general a montos similares a los que resultarían de la remediación de los costos históricos en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**  
(Continuación)

Un resumen de los procedimientos aplicados es el siguiente:

- Los saldos en sucres ecuatorianos de las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, fueron ajustados por el índice de inflación desde el 1 enero del 2000, o desde la fecha de origen de la partida si fuere posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice de inflación entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 ascendió a 32.8118% de acuerdo al índice de precios al consumidor urbano publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).
- Los saldos en sucres corregidos por el índice de inflación de las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, fueron ajustados por el índice especial de corrección de brecha, el que surge de la variación acumulada entre las tasas de inflación (según los índices de precios al consumidor urbano publicados por el INEC) y devaluación (según las tasas de cambio de compra del dólar del total del sistema Financiero Nacional publicadas por el Banco Central del Ecuador) por el período comprendido entre el 1 de diciembre del 1991 o, desde la fecha de origen de la partida si fuere posterior del 31 de marzo del 2001. El índice especial de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre del 1999 fluctúa ente el 26.885% y el 111.261%; y el índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2000 fue de ( 3.59654%).
- De conformidad con la Leyes Ecuatorianas de Contabilidad los saldos de las partidas monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000 denominadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o su equivalente en otras monedas extranjeras fueron expresadas en sucres a la tasa de cambio de S/.25.000 por cada US \$1.
- Los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 expresados en sucres ecuatorianos y ajustados según los procedimientos antes indicados fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica a la tasa de cambio S/.25.000 por cada US \$1, dichos saldos fueron la base para iniciar la contabilidad en dólares.

De acuerdo a lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 los estados de resultados y del flujo de efectivo no fueron ajustados.

**Patrimonio**

De conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 los saldos al inicio de las cuentas del patrimonio han sido ajustados para reconocer el efecto que en las partidas no monetarias del balance general tiene el índice especial de corrección de brecha, tales saldos han sido expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**  
(Continuación)

De acuerdo a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17, los saldos de las cuentas por revalorización del patrimonio (cuenta que registra el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación y por el índice especial de corrección de brecha de las cuentas del patrimonio con excepción de las utilidades acumuladas) y reexpresión monetaria (cuenta que registra el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación y por el índice especial de corrección de brecha de los activos no monetarios y del patrimonio hasta el 31 de diciembre de 1999) fueron transferidos a la cuenta reserva de capital. De acuerdo a los accionistas pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la junta General de Accionistas.

**NOTA 4 - INVENTARIOS**

La Compañía durante el año 2000, cambió el sistema automatizado del control de inventarios, el mismo que generó una serie de inconsistencias en el registro y valoración de las existencias de alimentos, bebidas, artículos de bazar y suministros, al 31 de marzo del 2000 no se aplicó la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17, para ajustar los respectivos saldos. A partir del 1 de abril del 2000 se registran al costo promedio. A fecha de cierre, el saldo del mayor de la cuenta inventarios por US \$ 37.144 no ha sido conciliado con los auxiliares emitidos por el software de control de las existencias, que incluyen materiales de construcción y otros suministros por US \$ 85.080.

Al 31 de diciembre de 2000, los saldos del kardex comprende las siguientes existencias:

	US \$
Bodega Principal	56.148
Restaurantes	24.841
Kioscos	4.091
	-----
<b>Total</b>	<b>85.080</b>
	-----

#### NOTA 4 - INVENTARIOS

(Continuación)

La administración de la Compañía ha iniciado un proceso de revisión de las existencias y de sus costos registrados en los kardex; al 30 de junio del 2001 se efectuó el recuento físico de todas las bodegas con el propósito de validar el costo de ventas de los alimentos, bebidas y artículos de bazar, etc. así como también establecer las existencias de materiales de construcción.

#### NOTA 5 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2000 los bienes estaban constituidos de la siguiente manera:

	US \$	Tasa Anual De Deprecia ción
Edificios	1.194.800	5
Maquinaria y equipo	43.639	10
Equipos de oficina	57.185	10
Muebles y enseres	22.535	10
Vehículos	48.409	20
Equipo médico	1.301	10
Mejoras locales	33.556	10
Terrenos	22.425	
Otros	26.309	
	-----	
	1.450.159	
Menos : Depreciación Acumulada	297.936	
	-----	
TOTAL	1.152.223	

#### NOTA 6 - CARGOS DIFERIDOS

La cuenta cargos diferidos al 31 de diciembre del 2000, comprende:

	US \$
Activos para operación	25.230
Software	7.789
Diferencial cambiario	<u>234.571</u>
	267.590
Menos: Amortización	<u>(23.924)</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>243.666</u></b>

#### NOTA 7 - ACCIONISTAS

La cuenta accionistas al 31 de diciembre de 2000 comprende:

	US \$
Joaquín Zaldumbide	39.283
Luz María Fernández S.	70.148
Pía Norero	53.546
Juan Alonso Peña	34.605
Roberto Merino	18.940
Peter Roth	8.652
Patricio Zaldumbide	<u>8.652</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>233.826</u></b>

Corresponde al préstamo inicial de U.S. \$ 300.000 otorgado por la Srta. Luz María Fernández-Salvador a una tasa de interés del 12%, cedido a favor de los accionistas.

#### **NOTA 8 – PASIVO A LARGO PLAZO**

El saldo corresponde a préstamo destinado a la construcción de las cabañas No. 1 a 6, devenga el interés promedio del mercado y será liquidado en marzo del 2002.

El siguiente es el resumen de la cuenta al 31 de diciembre del 2000:

	US \$
Joaquín Zaldumbide	34.424
Juan Alfonso Peña	34.424
Roberto Merino	17.212
Patricio Zaldumbide	<u>17.212</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>103.272</u></b>

#### **NOTA 9 - CAPITAL**

El capital social de la Compañía es de US \$ 30.114,28 y se divide en 752.857 acciones de US\$ 0.04 cada una, el mismo que se encuentra suscrito y pagado en su totalidad, de conformidad con la Resolución No. 00.Q.I.3044 de la Superintendencia de Compañías del 30 de octubre del 2000

#### **NOTA 10 - RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital social de la compañía. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas en las operaciones.

#### **NOTA 11 – REVISION TRIBUTARIA**

Los libros de la Compañía desde 1994 están a disposición de las autoridades tributarias.