

Av. Amazonas N35-17  
Edificio Xerox  
P.O. Box 17-01-361  
Quito, Ecuador

Tel: (593-2) 2251 319  
(593-2) 2251 320  
Fax: (593-2) 2435 807  
www.deloitte.com.ec

**Deloitte  
& Touche**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de  
Administransa S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Administransa S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja 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. Los estados financieros de Administransa S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2000 fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su dictamen de fecha febrero 2 del 2001.

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 referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Administransa S.A. al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

  
Marzo 22, 2002  
Registro No. 019

  
Basem Bader  
Licencia No. 18398

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

**ADMINISTRANSA S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>PAS</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Caja y equivalentes de caja	4	227,256	412,926	PAS
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	360,278	421,488	Obl
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	97,670	150,973	Cue
Total activos corrientes		<u>685,204</u>	<u>985,387</u>	Part
<b>ACTIVOS FIJOS:</b>				
Equipo de computación	7	63,189	61,340	Imp
Equipo de oficina		13,094	12,813	Otro
Muebles y enseres		33,142	33,142	Tot
Vehículos		14,500		PRO
Otros		2,497	1,472	PA
Total		<u>126,422</u>	<u>108,767</u>	Caj
Menos depreciación acumulada		<u>69,591</u>	<u>45,789</u>	Res
Activos fijos, neto		<u>56,831</u>	<u>62,978</u>	Res
<b>OTROS ACTIVOS</b>				
	8	<u>13,879</u>	<u>41,711</u>	(De
				Pat
<b>TOTAL</b>		<b>755,914</b>	<b>1,090,076</b>	TC

Ver notas a los estados financieros

<u>2000</u>	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
112,926	Obligación financiera	9	99,829	99,829
121,488	Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10	536,529	872,251
50,973	Participación a empleados	11	7,198	1,447
85,387	Impuesto a la renta	12		1,815
	Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	13	101,681	97,639
	Total pasivos corrientes		<u>745,237</u>	<u>1,072,981</u>
61,346				
12,815	<b>PROVISION PARA JUBILACION</b>	14	<u>6,784</u>	<u>6,784</u>
33,142				
	<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>	15		
1,472	Capital social		800	800
8,767	Reserva de capital		4,514	4,514
15,789	Reserva legal		219	219
52,978	(Déficit acumulado) Utilidades retenidas		<u>(1,640)</u>	<u>4,778</u>
	Patrimonio de los accionistas		<u>3,893</u>	<u>10,311</u>
11,711				
0,076	<b>TOTAL</b>		755,914	1,090,076

ADMINISTRANSA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	16	577,647	22,653
GASTOS DE OPERACION		<u>564,221</u>	<u>319,088</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIONES		<u>13,426</u>	<u>(296,435)</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Intereses pagados	16	43,906	4,050
Intereses ganados	16	(24,143)	(55,685)
Pérdida por exposición a la inflación - REI, neta			16,161
Ganancia en cambio, neta			(205,874)
Otros ingresos	16	<u>(17,315)</u>	<u>(63,362)</u>
Total		<u>2,448</u>	<u>(304,710)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>10,978</u>	<u>8,275</u>
MENOS:			
Participación a empleados	11	7,198	1,447
Impuesto a la renta	12	<u>10,198</u>	<u>2,050</u>
Total		<u>17,396</u>	<u>3,497</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		(6,418)	4,778

Ver notas a los estados financieros

ADMINISTRANSA S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Reserva de Capital	Reserva Legal	Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1999	200	14,488			219	108,920	123,827
Utilidad neta						4,778	4,778
Efectos de la aplicación de la NEC 17		32,844	(42,218)			103,176	93,802
Transferencias		(46,732)	42,218	4,514			
Dividendos pagados						(212,096)	(212,096)
Capitalización	600	(600)					
Saldos al 31 de diciembre del 2000	800			4,514	219	4,778	10,311
Pérdida neta						(6,418)	(6,418)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	800			4,514	219	(1,640)	3,893

Ver notas a los estados financieros

**ADMINISTRANSA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	638,857	88,049
Pagado a proveedores y empleados	(573,632)	(213,508)
Intereses pagados	(43,906)	(6,385)
Intereses ganados	24,143	55,307
Participación a empleados	(1,447)	(9,206)
Impuesto a la renta	(12,146)	(235)
Otros ingresos, neto	<u>17,315</u>	<u>66,830</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>49,184</u>	<u>(19,148)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de activos fijos	(17,658)	(5,467)
Adquisición de otros activos	(5,100)	
Precio de venta de activos fijos	<u>          </u>	<u>376</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(22,758)</u>	<u>(5,091)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	(212,096)	
Disminución de obligaciones financieras		(9,423)
Disminución de obligaciones bancarias	<u>          </u>	<u>(1,861)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(212,096)</u>	<u>(11,284)</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Disminución neta durante el año	(185,670)	(35,523)
Comienzo del año	412,926	354,477
Efecto de la variación en el tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	<u>          </u>	<u>93,972</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<b>227,256</b>	<b>412,926</b>

(Continúa...)

**ADMINISTRANSA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (pérdida) neta	(6,418)	4,778
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	23,805	15,421
Amortización de otros activos	32,932	29,437
Baja de cuentas por cobrar a compañías relacionadas		4,953
Provisión para jubilación		6,784
Utilidad en venta de activos fijos		(160)
Ganancia en cambio, neta		(205,874)
Pérdida por exposición a la inflación - REI, neta		16,161
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	61,210	41,854
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	53,436	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	(123,626)	55,832
Participación a empleados	5,751	(7,759)
Impuesto a la renta	(1,948)	1,815
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>4,042</u>	<u>17,610</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>49,184</b>	<b>(19,148)</b>

Ver notas a los estados financieros

## **ADMINISTRANSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Administransa S.A. está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la prestación de servicios de dirección, conducción, manejo, ejecución, tutela, guía y representación de almacenes, establecimientos, negocios, marcas e intereses de personas naturales o jurídicas; administración, tesorería, gerencia, gestión y representación judicial y extrajudicial de compañías nacionales o extranjeras, y cumplimiento del giro social correspondiente. Actualmente, la Compañía se dedica principalmente a la representación legal de sus empresas relacionadas.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2001. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros con los del año anterior debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía 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, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

***Caja y sus Equivalentes*** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

***Ingresos*** - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

**Valuación de Activos Fijos** - Al costo de adquisición. El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles, enseres y equipo de oficina y 5 para equipos de computación y vehículos.

**Otros Activos** - Incluyen obras de arte y aplicaciones informáticas. Estos activos se registran a su costo de adquisición. Las aplicaciones informáticas se amortizan en 5 años.

**Participación a Empleados e Impuesto a la Renta** - Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Notas 11 y 12).

**Intereses Ganados** - Se llevan a resultados en base a su causación.

**Provisión para Jubilación** - Se lleva a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por un profesional independiente.

**Reclasificaciones** - Para fines comparativos, ciertas cuentas de los estados financieros por el año 2000 han sido reclasificadas de acuerdo a la presentación del año corriente.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
1998	45
1999	61
2000	91
2001	22

### 4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja y bancos	7,457	11,616
Certificados de depósito en Unibanco - compañía relacionada con tasas de interés entre 8 y 9,25% (5.19% a 5.44% en el 2000) y vencimientos entre febrero y marzo del 2002 (enero y marzo del 2001 para el 2000).	<u>219,799</u>	<u>401,310</u>
Total	227,256	412,926

## 5. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Constituyen transacciones comerciales con compañías relacionadas cuyo detalle es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Inmobiliaria Pentsur S.A.	138,131	34,334
Bienraisa S.A.	72,252	12,295
Inmobiliaria Jomalfel S.A.	45,019	9,004
Marianexas S.A.	37,087	36,803
Inversiones Taurus S.A.	33,924	88,658
Inversiones Femajo S.A.	16,128	9,848
Motransa C.A.		161,042
Otras	<u>17,737</u>	<u>69,504</u>
Total	360,278	421,488

## 6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Quinton International Inc.		27,153
Impuesto al Valor Agregado - IVA	14,088	7,659
Impuesto a la renta (Nota 12)	133	
Proyectos	16,604	8,173
Empleados	3,821	74,581
Otras cuentas por cobrar	<u>63,024</u>	<u>33,407</u>
Total	97,670	150,973

## 7. ACTIVOS FIJOS

Los movimientos de activos fijos fueron como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	62,978	28,356
Adquisiciones	17,658	5,467
Ventas y/o retiros		(216)
Reexpresión neta - NEC 17		44,792
Depreciación	<u>(23,805)</u>	<u>(15,421)</u>
Saldos netos al fin del año	56,831	62,978

Para fines comparativos, el movimiento de activos fijos por el periodo comprendido entre enero 1 y marzo 31 del 2000, fue convertido a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000.

## 8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Software	164,662	164,662
Obras de arte	<u>16,677</u>	<u>11,577</u>
Total	181,339	176,239
Menos amortización acumulada	<u>167,460</u>	<u>134,528</u>
Total	13,879	41,711

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	41,711	38,298
Adiciones	5,100	
Reexpresión neta NEC 17		32,850
Amortización	<u>(32,932)</u>	<u>(29,437)</u>
Saldos netos al fin del año	13,879	41,711

Para fines comparativos, el movimiento de otros activos por el periodo comprendido entre enero 1 y marzo 31 del 2000, fue convertido a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000.

## 9. OBLIGACION FINANCIERA

Constituye un préstamo vencido otorgado por Whitestone Services, Inc., con vencimiento original en junio del 2000 y una tasa de interés del 15% anual.

## 10. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas se detallan como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Cofir S.A.	122,289	94,031
Intellsa S.A.	91,805	
Morisaenz S.A.	91,737	273,114
Inmobiliaria Lemantop S.A.	87,790	55,747
Promotora de la Casa S.A.	70,614	70,585
Motransa C.A.	20,365	338,695
Otras	<u>51,929</u>	<u>40,079</u>
Total	536,529	872,251

## 11. PARTICIPACION A EMPLEADOS

De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

## 12. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2000, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% sobre las utilidades gravables. A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y en el 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	3,780	6,828
Amortización de pérdidas tributarias	(12,951)	(4,902)
Gastos no deducibles	<u>49,966</u>	<u>6,274</u>
Utilidad gravable	<u>40,795</u>	<u>8,200</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	10,198	2,050

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,815	
Provisión del año	10,198	2,050
Pagos efectuados	<u>(12,146)</u>	<u>(235)</u>
Saldos al fin del año - (Nota 6)	(133)	1,815

### 13. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones de impuesto a la renta e IVA	26,303	8,732
Nexys	11,824	43,171
Beneficios sociales	6,978	12,873
Otras cuentas por pagar	<u>56,576</u>	<u>32,863</u>
Total	101,681	97,639

### 14. PROVISION PARA JUBILACION

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

- a. Una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para 17 trabajadores que aún no completaban el requisito de tiempo de trabajo.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de conmutación actuarial del 4% y una tasa de interés de capitalización de reservas del 4.73%.

## 15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 20.000.000 de acciones de US\$0.04 valor nominal unitario.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 16. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por servicios	577,647	12,159
Intereses ganados	24,143	34,400
Otros ingresos	-	28,299
Intereses pagados	43,906	419