

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Inmobiliaria Amazonas S.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Amazonas S.A. (una Compañía en etapa de preoperación) al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados 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.
2. 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.
3. Tal como se indica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, es política de la Compañía registrar en el patrimonio de los accionistas, la diferencia en cambio neta, producto de la actualización de los activos y pasivos denominados en moneda extranjera, tal como lo permiten las disposiciones legales vigentes. Los principios de contabilidad generalmente aceptados, requieren que las diferencias en cambio sean imputadas a los gastos e ingresos preoperativos mientras se encuentre en ésta etapa, o a los resultados del año en que tiene lugar la variación en el tipo de cambio que las origina.
4. En nuestra opinión, excepto por lo que se menciona en el párrafo precedente, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Amazonas S.A. al 31 de diciembre de 1999, y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
6. Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía se encuentra en etapa de preoperación. La recuperación del valor en libros de la inversión de la Compañía registrada como bienes realizables por S/196,762 millones al 31 de diciembre de 1999 depende del desarrollo, con éxito, de las operaciones futuras como Inmobiliaria y de lograr un nivel de ingresos aceptable para soportar la estructura de costos de la Compañía. En tal virtud la Compañía no presenta estado de resultados y flujos de caja provenientes de sus operaciones por el año terminado el 31 de diciembre de 1999.

7. Tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, en los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores del país, fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios por parte del sistema financiero nacional, iliquidez de los mercados financieros internacionales y locales y la volatilidad de las tasas de interés y del tipo de cambio del sucre frente al dólar estadounidense. A comienzos de 1999, año de mayor recesión económica, el Gobierno modificó la política cambiaria, lo cual, en adición a lo mencionado precedentemente, originaron una devaluación de la moneda calculada para dicho año de aproximadamente 200%. Como se explica con mayor detalle en la Nota 13 a los estados financieros adjuntos, las situaciones descritas anteriormente motivaron al Gobierno Ecuatoriano a tomar la decisión de aprobar un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Con anterioridad a la entrega de nuestro informe, el 12 de marzo del 2000, las reformas al marco legal respectivo fueron aprobadas por parte del Congreso Nacional, e incluyen principalmente:

- Flexibilización laboral (dolarización y cambios salariales)
- Privatizaciones en los sectores eléctrico y telecomunicaciones
- Modificaciones en las tasas de interés
- Reestructuración de créditos

• No es posible aún establecer los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



Marzo 18, 2000  
Registro No. 019



Rodolfo Játiva  
Licencia No. 15238

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en millones de sucres)

| <u>ACTIVOS</u>                                | <u>Notas</u> |                |
|---|--------------|----------------|
| ACTIVOS CORRIENTES:                           |              |                |
| Caja y equivalentes de caja                   | 4            | 1,564          |
| Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar |              | <u>60</u>      |
| Total activos corrientes                      |              | <u>1,624</u>   |
| BIENES REALIZABLES                            | 5            | <u>197,207</u> |
| EQUIPOS:                                      |              |                |
| Equipo de oficina                             |              | 37             |
| Muebles y enseres                             |              | 24             |
| Maquinaria y equipo                           |              | <u>20</u>      |
| Total   |              | 81             |
| Menos depreciación acumulada                  |              | <u>26</u>      |
| Equipos, neto                                 |              | <u>55</u>      |
| TOTAL   |              | <u>198,886</u> |

Ver notas a los estados financieros

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Notas**

PASIVOS CORRIENTES:

Gastos acumulados y otras cuentas por pagar y  
total pasivos corrientes

6 4.829

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

7 9.975

INGRESOS PREOPERACIONALES

8 4.605

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social

9 53,101

Aportes para futura capitalización

2,412

Reserva por revalorización del patrimonio

10 123,956

Utilidades retenidas

8

Patrimonio de los accionistas

179.477

TOTAL

198.886

---

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en millones de sucres)

|                                     | Capital<br>social | Aportes para<br>futura<br>capitalización | Reserva por<br>revalorización<br>del patrimonio | Reexpresión<br>monetaria | Utilidades<br>retenidas | Total          |
|-------------------------------------|-------------------|--|---|--------------------------|-------------------------|----------------|
| Saldos al comienzo del año          | 53,101            | 2,412                                    | 63,202  |                          | 5                       | 118,720        |
| Efectos de la corrección monetaria: |                   |  |   |                          |                         |                |
| Diferencia en cambio no realizada   |                   |  |   | (3,439)                  |                         | (3,439)        |
| Otras cuentas del balance           |                   |  | 62,918  | 1,275                    | 3                       | 64,196         |
| Compensación                        | —                 | —  | (2,164)   | 2,164                    | —                       | —              |
| Saldos al fin del año               | <u>53,101</u>     | <u>2,412</u>                             | <u>123,956</u>                                  | <u>—</u>                 | <u>8</u>                | <u>179,477</u> |

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Expresado en millones de sucres)

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

|  |            |
|--|------------|
| Incremento de bienes realizables             | (22.363)   |
| Incremento neto de ingresos preoperacionales | <u>598</u> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | <u>(21.765)</u> |
|---|-----------------|

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

|   |               |
|---|---------------|
| Disminución de cuentas por cobrar accionistas y efectivo neto<br>proveniente de actividades de financiamiento | <u>21.528</u> |
|---|---------------|

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Disminución neta durante el año | (237)        |
| Comienzo del año                | <u>1.801</u> |

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| FIN DEL AÑO | <u><u>1.564</u></u> |
|-------------|---------------------|

Ver notas a los estados financieros

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

---

#### **1. OPERACIONES**

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. está constituida en el Ecuador y tiene por objeto la actividad inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

La Compañía está en etapa de preoperación y se encuentra desarrollando la construcción de cuatro torres de suites contiguas al Hotel Quito Marriott, conformando así el Complejo Hotelero Marriott.

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores del país, fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios por parte del sistema financiero nacional, iliquidez de los mercados financieros internacionales y locales y la volatilidad de las tasas de interés y del tipo de cambio del sucre frente al dólar estadounidense. A comienzos de 1999, año de mayor recesión económica, el Gobierno modificó la política cambiaria, lo cual, en adición a lo mencionado precedentemente, originaron una devaluación de la moneda calculada para dicho año de aproximadamente 200%. Como se explica con mayor detalle en la Nota 13 a los estados financieros adjuntos, las situaciones descritas anteriormente motivaron al Gobierno Ecuatoriano a tomar la decisión de aprobar un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Con anterioridad a la entrega del informe de los auditores externos, el 12 de marzo del 2000, las reformas al marco legal respectivo fueron aprobadas por parte del Congreso Nacional, e incluyen principalmente:

- Flexibilización laboral (dolarización y cambios salariales)
- Privatizaciones en los sectores eléctrico y telecomunicaciones
- Modificaciones en las tasas de interés
- Reestructuración de créditos

No es posible aún establecer los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

#### **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, en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, excepto en lo referente al tratamiento contable de la diferencia en cambio proveniente de la actualización de activos y pasivos en moneda extranjera, y en lo relacionado a la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria como se indica más adelante.

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

**Bases de Presentación** - El balance general al 31 de diciembre de 1999, fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias. El porcentaje de variación en los índices de precios utilizado para el año 1999 (diciembre 1, 1998 a noviembre 30, 1999) fue del 53%.

El ajuste de tales partidas, incluyendo los ajustes de activos y pasivos en moneda extranjera se registró con crédito o débito, según el caso, a la cuenta patrimonial reexpresión monetaria. Durante 1999, el efecto neto de los ajustes ascendió a S/2.164 millones, el cual fue registrado como mayor valor de la cuenta deudora reexpresión monetaria.

Al 31 de diciembre de 1999, la recuperación del valor en libros de la inversión de la Compañía registrada como bienes realizables por S/197.207 millones, depende del desarrollo, con éxito de las operaciones futuras como Inmobiliaria y de lograr un nivel de ingresos aceptable para soportar la estructura de costos de la Compañía.

Dicho sistema no contempla en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre en la forma recomendada por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador.

**Bienes Realizables** - Al costo de adquisición ajustado, en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional. El costo de construcciones en curso incluye el costo reexpresado de honorarios por servicios de construcción y arquitectura y todos los costos imputables a la obra.

**Equipos** - Al costo de adquisición ajustado, en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional. El costo ajustado de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres, maquinaria y equipo y 5 para equipo de oficina.

**Ingresos Preoperacionales** - Representa los gastos e ingresos generados por la Compañía en la fase de preoperación. Estos gastos e ingresos se registran al costo de adquisición ajustado en función de la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional. Los gastos e ingresos de preoperación serán amortizados a partir de la iniciación de las operaciones de la Compañía como Inmobiliaria.

**Moneda Extranjera** - Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio apropiados vigentes a la fecha del balance general. Las diferencias en cambio originadas por cancelaciones de activos y pasivos denominados en moneda extranjera, son registrados contablemente como parte de los ingresos preoperacionales. Las diferencias en cambio no efectivizadas originadas por ajustes de activos y pasivos denominados en moneda extranjera son registradas contablemente en la cuenta reexpresión monetaria en el patrimonio. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que tales diferencias sean imputadas como parte de los gastos o ingresos preoperativos mientras se encuentra en ésta etapa, o a los resultados del año en que tiene lugar la variación en el tipo de cambio que las origina.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Porcentajes de Variación en los Índices de Precios al Consumidor - La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con periodos anteriores.

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:

| <u>Año Terminado</u><br><u>Diciembre 31</u> | <u>Variación</u><br><u>Porcentual</u> |
|---|---------------------------------------|
| 1996  | 26                                    |
| 1997  | 30                                    |
| 1998  | 45                                    |
| 1999  | 61                                    |

Porcentajes de Devaluación Monetaria - La siguiente información está relacionada con el porcentaje de devaluación de la moneda ecuatoriana respecto del dólar estadounidense, basada en la variación en el mercado libre de cambios:

| <u>Año Terminado</u><br><u>Diciembre 31</u> | <u>Variación</u><br><u>Porcentual</u> |
|---|---------------------------------------|
| 1996  | 24                                    |
| 1997  | 22                                    |
| 1998  | 55                                    |
| 1999  | 200                                   |

### 4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

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

(en millones de sucres)

|   |              |
|---|--------------|
| Caja  | 5            |
| Depósitos en cuentas corrientes en sucres   | 28           |
| Depósitos en cuentas corrientes en U.S. dólares   | 1,305        |
| Inversiones temporales en sucres con vencimiento en enero 3 del 2000<br>y con una tasa de interés anual del 85% | <u>226</u>   |
| Total   | <u>1,564</u> |

## 5. BIENES REALIZABLES

El movimiento de bienes realizables fue como sigue:

|                           | (en millones de sucres) |
|---------------------------|-------------------------|
| Saldo al comienzo del año | 105.238                 |
| Adquisiciones             | 26.666                  |
| Reexpresión neta          | <u>65.303</u>           |
| Saldo al fin del año      | <u>197.207</u>          |

## 6. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

|                         | (en millones de sucres) |
|-------------------------|-------------------------|
| Amazonashot             | 4,100                   |
| Fondo de Garantía       | 208                     |
| Inmocasa                | 198                     |
| Anticipos clientes      | 105                     |
| Retenciones de IVA      | 25                      |
| Otras cuentas por pagar | <u>193</u>              |
| Total                   | <u>4,829</u>            |

## 7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Constituyen préstamos en U.S. dólares de Empronorte Overseas Inc. y la Dirección Nacional de Industrias del Ejército - DINE por US\$474 mil sin intereses ni plazos definidos.

## 8. INGRESOS PREOPERACIONALES

Un resumen de los ingresos preoperacionales es como sigue:

|                         | (en millones de sucres) |
|-------------------------|-------------------------|
| Ingresos                | 11,031                  |
| Gastos preoperacionales | (7,541)                 |
| Gastos de constitución  | (12)                    |
| Reexpresión monetaria   | <u>1,127</u>            |
| Total                   | <u>4,605</u>            |

El movimiento del año fue como sigue:

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Saldo al comienzo del año | 2,880        |
| Diferencia en cambio      | 3,702        |
| Gastos preoperacionales   | (3,104)      |
| Reexpresión monetaria     | <u>1,127</u> |
| Saldo al fin del año      | <u>4,605</u> |

## CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 531,009 acciones de S/100.000 valor nominal unitario.

## 0. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

## 1. REEXPRESION MONETARIA

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general. El saldo de esta cuenta no está sujeto a corrección monetaria. El saldo deudor acumulado de esta cuenta debe ser totalmente compensado, en primer lugar, con el saldo acreedor de la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio, esta compensación no genera crédito tributario alguno. Al 31 de diciembre de 1999 de conformidad con disposiciones legales, el saldo de la reexpresión monetaria fue transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

## EXPOSICION EN MONEDA EXTRANJERA

Los tipos de cambio al 31 de diciembre de 1999 fueron como sigue:

|                 |               |
|-----------------|---------------|
|                 | (en sucres)   |
| Tipo de cambio: |               |
| Compra          | <u>20,050</u> |
| Venta           | <u>21,052</u> |

La exposición de la Compañía a fluctuaciones de cambio a esa fecha es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

|   |              |
|---|--------------|
| Caja y equivalentes de caja                   | 65           |
| Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar | 3            |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar   | (208)        |
| Cuentas por pagar accionistas                 | <u>(474)</u> |
| Exposición pasiva, neta                       | <u>(614)</u> |

### 13. EVENTO SUBSECUENTE

Con posterioridad a la fecha del informe de los auditores externos, el 12 de marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual establece como moneda del país al dólar de los Estados Unidos de América y utiliza para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar estadounidense de S/25.000. Este proceso contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país, que incluyen, principalmente lo siguiente:

- Flexibilización laboral (dolarización y cambios salariales)
- Privatizaciones en los sectores eléctrico y telecomunicaciones
- Modificaciones en las tasas de interés
- Reestructuración de créditos

No es posible aún establecer los efectos y las consecuencias de los cambios introducidos sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía. Por otra parte, hasta la fecha no se ha emitido localmente ningún pronunciamiento respecto de las modificaciones a las normas y prácticas contables de las empresas para la conversión y mantenimiento de sus registros contables en dólares estadounidenses.

---