

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

Tel: (593-2) 251 319  
(593-2) 251 320  
Fax: (593-2) 435 807  
www.deloitte.com.ec

**Deloitte  
& Touche**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria Cumbrewell S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Cumbrewell S.A. al 31 de diciembre del 2000 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.

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 situación financiera de Inmobiliaria Cumbrewell S.A. al 31 de diciembre del 2000, 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.

Tal como se menciona más ampliamente en la Nota 1 a los estados financieros, el 12 de marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla principalmente cambios al régimen tributario, laboral y monetario del país, en los que se incluye la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.



Noviembre 5, 2001  
Registro No. 019



Rodolfo Jativa  
Licencia No. 15238

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

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

(Expresado en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Bancos		2
Cuentas por cobrar	4	<u>121</u>
Total activos corrientes		<u>123</u>
<b>PROPIEDADES:</b>		
Terrenos	5	14
Edificios		428
Instalaciones		<u>27</u>
Total		469
Menos depreciación acumulada		<u>126</u>
Total propiedades		<u>343</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>466</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVOS</b>		
Cuentas por pagar y total pasivos corrientes		<u>25</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
Capital social	6	80
Reserva de capital		202
Reserva legal		2
Reserva facultativa		13
Utilidades retenidas		<u>144</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>441</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>466</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<b><u>Nota</u></b>	
GASTOS DE ADMINISTRACION	7	<u>10</u>
PERDIDA DE OPERACIONES		<u>10</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):		
Ganancia en cambio		(28)
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto		<u>86</u>
Total		<u>58</u>
PERDIDA NETA		<u>68</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al comienzo del año - Nota 7	80		29		2	13	54	178
Pérdida neta							(68)	(68)
Efectos de la aplicación de la NEC 17			348	(175)			158	331
Transferencias	—	<u>202</u>	<u>(377)</u>	<u>175</u>	—	—	—	—
Saldos al fin del año	<u>80</u>	<u>202</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>144</u>	<u>441</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Pagado a proveedores y empleados	(34)
Ganancia en cambio	28
Impuesto a la renta	(5)
Otros ingresos, neto	<u>12</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1</u>
<b>BANCOS:</b>	
Incremento neto durante el año	1
Saldo al comienzo del año	<u>1</u>
Saldo al fin del año	<u><u>2</u></u>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Pérdida neta	(68)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto	86
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(36)
Impuesto a la renta	(5)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>24</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u><u>1</u></u>

Ver notas a los estados financieros

## **INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

---

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

Inmobiliaria Cumbrewell S.A. está organizada y opera en el Ecuador y su objetivo principal es adquirir, edificar y construir inmuebles, enajenarlos y administrarlos.

Durante el año 2000, la Compañía no arrendó los pisos 3 y 4 de su edificio y por tanto, no registró ingresos de operación.

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios, crisis del sistema financiero, incrementos significativos en los precios internos y altas devaluaciones de nuestra moneda frente al dólar de los Estados Unidos de América. Estas condiciones adversas han originado, entre otros, una marcada recesión económica y un consecuente incremento de las tasas de desempleo. Como consecuencia de tales efectos, el 12 de marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó un proceso de dolarización de la economía el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Como parte de tales reformas, se establece como moneda del país, el dólar de los Estados Unidos de América y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/25,000. No es posible aún establecer con objetividad 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**

En virtud del cambio estructural monetario mencionado en la Nota 1, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" a través de la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

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.

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

**Bases de Presentación** - Los estados financieros adjuntos, fueron preparados en U.S. dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17, emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Esta norma requiere la conversión de las cifras contables en sucres ecuatorianos al 31 de marzo del 2000 a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con los siguientes procedimientos:

**Activos y Pasivos Monetarios:**

Los saldos de las cuentas de activos y pasivos monetarios, al 31 de marzo del 2000 (bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar), fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00.

**Activos No Monetarios y Patrimonio**

- Los activos no monetarios y patrimonio, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando al valor del activo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de la inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.
- Los activos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de marzo del 2000.
- Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00.

La pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación, REI. La pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en el patrimonio. Hasta 1999, los efectos de la corrección monetaria fueron imputados directamente al patrimonio.

Para efectos del ajuste por corrección monetaria y del índice especial de corrección de brecha, se utilizaron los índices de precios al consumidor elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos y los tipos de cambio del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América para la compra, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los rubros que conforman los estados de resultados y de flujos de caja no estuvieron sujetos a ajuste.

**Valuación de Propiedades** - Hasta el 31 de marzo del 2000, al costo de adquisición ajustado. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios y 10 para instalaciones.

### 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.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1996	26
1997	30
1998	45
1999	61
2000	91

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Aymesa	52
Ecuadorian Motor Cycles	42
Otras	<u>27</u>
Total	<u>121</u>

### 5. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades fue como sigue:

	(en millones de sucres)
Saldo al comienzo del año	3,782
Reexpresión neta - NEC 17	<u>4,790</u>
Saldo al 31 de marzo del 2000	<u>8,572</u>
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000 (en miles) y saldo al fin del año	<u>343</u>

### 6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 2,000,000 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario.

**Reserva por Revalorización del Patrimonio** - Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto utilidades retenidas, en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por los correspondientes índices de corrección de brecha fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

**Reexpresión Monetaria** - Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general hasta el 31 de diciembre del 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha calculado hasta esa fecha. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, de acuerdo con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17, fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. 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.

## 7. SALDOS INICIALES DE CUENTAS PATRIMONIALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Los saldos al 31 de diciembre de 1999 han sido convertidos a U.S. dólares para reflejar los efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 como sigue:

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (En miles de sucres) ...					
Saldos al 31 de diciembre de 1999 reportados previamente	<u>2,000</u>	<u>713</u>	<u>52</u>	<u>322</u>	<u>1,361</u>	<u>4,448</u>
	... (En miles de U.S. dólares) ...					
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de cierre (S/20,400)	98	35	3	16	67	219
Efectos de la NEC 17 (variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000)	<u>(18)</u>	<u>(6)</u>	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>	<u>(13)</u>	<u>(41)</u>
Saldos convertidos a U.S. dólares	<u>80</u>	<u>29</u>	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>54</u>	<u>178</u>

#### **8. TRANSACCION SIGNIFICATIVA CON COMPAÑIA RELACIONADA**

Las principal transacción con una compañía relacionada durante el año 2000, corresponde a honorarios por asesoría administrativa, los cuales ascendieron a US\$8 mil.

---