

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 y Junta de Directores de  
Cumbrewell S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Cumbrewell S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Cumbrewell S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Abril 17, 2002  
Registro No. 019



Rodolfo Játiva  
Licencia No. 15238

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

**CUMBREWELL S.A.**

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

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2001</u></b>	<b><u>2000</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos		1	2
Cuentas por cobrar	4	115	121
Otras cuentas por cobrar		3	
Total activos corrientes		<u>119</u>	<u>123</u>
<b>PROPIEDADES:</b>			
Terrenos	5	14	14
Edificios		428	428
Instalaciones		27	27
Total		469	469
Menos depreciación acumulada		<u>181</u>	<u>126</u>
Propiedades, neto		<u>288</u>	<u>343</u>
TOTAL		407	466
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS:</b>			
Cuentas por pagar y total pasivos corrientes		<u>6</u>	<u>25</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	6	80	80
Reserva de capital		202	202
Reserva legal		2	2
Reserva facultativa		13	13
Utilidades retenidas		<u>104</u>	<u>144</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>401</u>	<u>441</u>
TOTAL		407	466

Ver notas a los estados financieros

**CUMBREWELL S.A.**

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

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
INGRESOS	7	27	
GASTOS DE ADMINISTRACION	7	<u>68</u>	<u>10</u>
PERDIDA OPERACIONES		<u>41</u>	<u>10</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto			86
Ganancia en cambio			(28)
Otros ingresos, neto		<u>(1)</u>	
Total		<u>(1)</u>	<u>58</u>
PERDIDA NETA		<u>40</u>	<u>68</u>

Ver notas a los estados financieros

**CUMBREWELL S.A.**

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

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 1999	80	29			2	13	54	178
Pérdida neta							(68)	(68)
Efectos de la aplicación de la NEC 17		348	(175)				158	331
Transferencia	—	(377)	175	202	—	—	—	—
Saldos al 31 de diciembre del 2000	80			202	2	13	144	441
Pérdida neta	—	—	—	—	—	—	(40)	(40)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	80			202	2	13	104	401

Ver notas a los estados financieros

**CUMBREWELL S.A.**

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

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	33	
Pagado a proveedores	(35)	(34)
Ganancia en cambio		28
Impuesto a la renta		(5)
Otros ingresos, neto	<u>1</u>	<u>12</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(1)</u>	<u>1</u>
BANCOS:		
Incremento (decremento) neto durante el año	(1)	1
Comienzo del año	<u>2</u>	<u>1</u>
FIN DEL AÑO	1	2
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(40)	(68)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	55	
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto		86
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	6	(36)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(3)	
Impuesto a la renta		(5)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>(19)</u>	<u>24</u>
EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(1)</u>	<u>1</u>

Ver notas a los estados financieros

**CUMBREWELL S.A.**

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

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 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:

***Valuación de Propiedades*** - Al costo de adquisición. 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>
1998	45
1999	61
2000	91
2001	22

### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
Aymesa	37	52
Ecuadorian Motor Cycles	47	42
Aekia	31	
Otras	—	<u>27</u>
Total	115	121

### 5. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
Saldos netos al comienzo del año	343	151
Reexpresión neta NEC 17		192
Depreciación	<u>(55)</u>	—
Saldos netos al fin del año	288	343

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

## 6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 2,000,000 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.

## 7. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Honorarios por asesoría administrativa	5	8
Arrendamientos	27	

Estas transacciones se realizan en condiciones similares que con terceros.