

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA HELVETIA S. A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada 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 errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas 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 estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**

SC- RNAE 236

  
**JANETH MACÍAS MIELES**  
REG. 22340

Guayaquil, 23 de Abril del 2001

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

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

---

	<u>Dólares</u>
<b>INGRESOS:</b>	
Arrendamientos	401,741
Materiales de construcción	2,926
<b>TOTAL</b>	<u>404,667</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>	
Costo de ventas	28,406
Administrativos	51,262
Depreciación y amortización	62,838
<b>TOTAL</b>	<u>142,506</u>
<b>UTILIDAD EN OPERACION</b>	262,161
<b>OTROS EGRESOS (INGRESOS)</b>	
Diferencia de cambio	(34,876)
Intereses ganados	(1,513)
Resultado por exposición a la inflación	269,163
Impuesto a la circulación de capitales	2,319
Otros	(87,478)
<b>TOTAL</b>	<u>147,615</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	114,546
Impuesto a la renta	5,084
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u><u>109,462</u></u>

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva De Capital</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades (Pérdidas) Acumuladas</u>
Enero 1 del 2000, ajustado	406,600	1,043	-	1,590,967	-	(17,883)
Ajustes corrección años anteriores				425		
Efectos NEC No. 17 (Nota 13)				2,764,853	(612,426)	(8,672)
Transferencia			3,743,819	(4,356,245)	612,426	
Utilidad neta						109,462
Diciembre 31 del 2000	<u>406,600</u>	<u>1,043</u>	<u>3,743,819</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,907</u>

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

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

**Dólares**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS:**

Efectivo recibido de clientes	564,609
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(119,989)</u>
Efectivo proveniente de operaciones	444,620
Diferencia de cambio	34,876
Intereses ganados	<u>1,513</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>481,009</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Activo fijo, neto	<u>(323,178)</u>
-------------------	------------------

**FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION:**

Sobregiro bancario	<u>(127,538)</u>
--------------------	------------------

AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	30,293
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>38,962</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>69,255</u>

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO  
NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

Utilidad neta	109,462
Ajustes por:	
Depreciación y amortización	62,838
Impuesto a la Renta	5,084
Resultado por exposición a la inflación	<u>269,163</u>

**EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE  
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:**

Disminución en cuentas por cobrar	159,942
Aumento en inventarios	(932)
Aumento en gastos anticipados	(35,129)
Disminución en otros activos	21,587
Disminución en cuentas por pagar	(122,718)
Aumento en impuestos por pagar	11,711
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>481,009</u>

## **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

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

---

#### **Nota 1 - Políticas Contables Significativas**

La Compañía fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Compañías Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) con la cual los estados financieros al 31 de Marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Suces a dólares, moneda de curso legal adoptada en el Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

#### **Activo Fijo**

Está registrado al costo de adquisición en dólares o convertidos a dólares, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 para instalaciones, equipos y muebles y enseres y 5 para equipos de computación y vehículos.

#### **Inversiones Permanentes**

Está registrado al costo ajustado, que no excede el valor patrimonial proporcional.

#### **Reconocimiento de Ingresos**

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

#### **Reserva de Capital**

Incluye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre del 2000.

#### **Impuesto a la Renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

#### **Moneda Extranjera**

El activo, pasivo y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en suces hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La utilidad o pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los activos y pasivos en dólares fue registrado en los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

## Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Suces a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

### \* Corrección Monetaria

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

### \* Índice Especial de Corrección de Brecha

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/. 19.525,89 por dólar.

## Nota 3 - Caja y Bancos

	<u>Dólares</u>
Caja	4,975
Bancos	64,224
Total	<u>69,199</u>

## Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>Dólares</u>
Compañías relacionadas	
Ecuaquímica C.A.	58,208
Quicomac	290
Helone S. A.	6,652
Otras	290
Otras	2,493
TOTAL	<u>67,933</u>

## Nota 5 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2000, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en desarrollo.

## Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento en el 2000 fue el siguiente:

	1-01-00	Adiciones	Aplicación NEC No. 17 (Dólares)	Retiros	12-31-00
Terrenos	680,310	-	741,746	-	1,422,056
Edificios e instalaciones	1,674,711	38,219	1,454,128	(3,979)	3,163,079
Muebles, enseres y equipos	14,781	58	19,923	(3,390)	31,372
Construcciones en proceso	5,153	344,649	7,952	(51,168)	306,586
Sub-total	2,374,955	382,926	2,223,749	(58,537)	4,923,093
Depreciación acumulada	(475,997)	(61,614)	(358,947)	3,892	(892,666)
TOTAL	1,898,958	321,312	1,864,802	(54,645)	4,030,427

Al 31 de Diciembre del 2000, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	Dólares
Edificios e instalaciones	26,372
Muebles, enseres y equipos	30
TOTAL	26,402

## Nota 7 - Inversiones Permanentes

Constituye el valor de 44,080 acciones de \$ 0.04 de valor nominal unitario en Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca) representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a \$160,973 según estados financieros al 31 de diciembre del 2000.

## Nota 8 - Cuentas por Pagar

	Dólares
Proveedores	12,786
Compañía relacionada Conauto	145,021
Otras	1,409
TOTAL	159,216

## Nota 9 - Impuestos por pagar

	<u>Dólares</u>
Impuesto al Valor Agregado	12,999
Retenciones por pagar	6,966
<b>TOTAL</b>	<u><u>19,965</u></u>

El 18 de Agosto del 2000, la Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (TROLE II) derogó el 0.80% del ICC-Impuesto a la Circulación de Capitales. Sin embargo en circular de la misma fecha, el Servicio de Rentas Internas (SRI) dispuso se continué con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31 de diciembre del 2000. Al 9 de febrero del 2001, la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Distrital Fiscal y apelado por el SRI ante el Tribunal Constitucional, quien no ha emitido resolución al respecto. De existir tal resolución, el impuesto retenido en exceso podría ser objeto de devolución al contribuyente mediante trámite administrativo de pago indebido.

Al 31 de Diciembre del 2000, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

## Nota 10 - Capital Pagado

Está representado por 101,650 miles de acciones ordinarias de \$ 0.004 de valor nominal unitario.

## Nota 11 - Reserva Legal

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

## Nota 12 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	Resultado por		
	Exposición	Reexpresión	
	a la Inflación	monetaria	Total
		(Dólares)	
Gastos anticipados	1,062	4,840	5,902
Activos fijos, neto (nota 6)	479,048	1,385,754	1,864,802
Cargos diferidos	675	3,213	3,888
Reserva por revalorización	(657,036)	(2,107,817)	(2,764,853)
Pérdidas acumuladas	4,878	3,794	8,672
Reexpresión monetaria	(97,790)	97,790	-
<b>TOTAL</b>	<u>(269,163)</u>	<u>(612,426)</u>	<u>(881,589)</u>

**Nota 12 - Efectos Contables de la Nec No. 17 (Cont.)**

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

**Nota 13 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas**

Durante el 2000, la Compañía facturó arrendamientos por \$ 400,632 a compañías relacionadas y pagó \$ 3.358 por servicios contables recibidos.

---