



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de

Predial Diana María S. A. - Predimasa:

Hemos auditado el balance general adjunto de PREDIAL DIANA MARIA S. A. - PREDIMASA (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera 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 en el Ecuador. 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, 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 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 estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predial Diana María S. A. - Predimasa al 31 de diciembre de 1999, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención a las Notas 2 y 3(a) que tratan sobre los siguientes asuntos:

- a. Continua crisis económica en Ecuador y la reducción de su actividad económica, producida principalmente por la iliquidez en los mercados financieros, volatilidad de las tasas de cambio y tasas de interés ocurrida durante 1999.
- b. Principios de contabilidad generalmente aceptados emitidos por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a ciertas Normas Internacional de Contabilidad (NIC).

Arthur Andersen

RNAE No. 058

Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
13 de marzo del 2000

PREDIAL DIANA MARIA S. A. - PREDIMASA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Sucres)

ACTIVO

CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos	25,290
Inversiones temporales	46,200
Cuentas por cobrar	119,750
Gastos pagados por anticipado	126,478

Total del activo corriente	317,718

INVERSIONES EN ACCIONES

18,597,704

PROPIEDAD Y EQUIPO, neto

1,353,134

20,268,556

=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE- Cuentas por pagar

62,230

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social- 40,000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de un mil Sucres cada una, totalmente pagadas	40,000	
Utilidades por realizar	15,728,381	
Reserva por revalorización del patrimonio	2,624,254	
Utilidades retenidas	<u>1,813,691</u>	20,206,326

		20,268,556
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREDIAL DIANA MARIA S. A. - PREDIMASA

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Suces)

INGRESOS:			
Dividendos		309,955	
Arriendos		<u>72,000</u>	381,955
GASTOS:			
Administración		582,966	
Financieros		<u>13,655</u>	(596,621)

Pérdida neta			<u><u>(214,666)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL DIANA MARIA S. A. - PREDIMASA

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Suces)

	CAPI- TAL SOCIAL	UTILIDA- DES POR REALIZAR	RESERVA POR RE- VALORI- ZACION DEL PA- TRIMONIO	REEX- PRE- SION MONE- TARIA	UTILIDADES RETENIDAS			Total
					Re- serva Legal	Reserva Facul- tativa	Pérdidas Acumuladas	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998	40,000	5,148,262	2,141,504	-	204,659	1,824,288	(371,331)	1,657,616
MAS (MENOS):								
Gastos de años anteriores	-	-	-	-	-	(590)	-	(590)
Dividendos en acción	-	10,580,119	425	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) neto por reex- presión monetaria	-	-	4,763,538	(3,909,882)	-	-	-	-
Compensación de reexpresión monetaria y pérdidas acumuladas con reserva por revalorización del patrimonio	-	-	(4,281,213)	3,909,882	-	-	371,331	371,331
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(214,666)	(214,666)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999	40,000	15,728,381	2,624,254	-	204,659	1,823,698	(214,666)	1,813,691

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL DIANA MARIA S. A. - PREDIMASA

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Suces)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida neta	(214,666)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con los recursos generados por actividades de operación-	
Depreciación	149,030
Cambios netos en activos y pasivos-	
Disminución en cuentas por cobrar	131,941
Aumento en gastos pagados por anticipado	(23,291)
Aumento en cuentas por pagar	34,783

Total de recursos generados por actividades de operación	77,797

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Aumento en inversiones en acciones	(7,889)

Aumento neto en efectivo en caja y bancos e inversiones temporales	69,908

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS E INVERSIONES TEMPORALES:

Saldo al inicio del año	1,582

Saldo al final del año	71,490
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL DIANA MARIA S. A. - PREDIMASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresadas en miles de Suces)

1. OPERACIONES:

La actividad principal de la Compañía es realizar inversiones y ser una tenedora de acciones.

**2. CONTINUA CRISIS ECONOMICA
EN ECUADOR:**

A partir del segundo semestre de 1998, Ecuador atraviesa un período continuo de crisis económica, experimentando profundas dificultades causadas principalmente por la reducción de su actividad económica, iliquidez de sus mercados financieros y volatilidad de la tasa de cambio y de las tasas de interés. Durante el período de crisis, el Sucre ha experimentado una devaluación importante frente al Dólar de E.U.A., pasando de 6,800 Suces por cada Dólar de E.U.A. al 1 de enero de 1999 a aproximadamente 20,200 Suces por cada Dólar de E.U.A. al 31 de diciembre de 1999. A la fecha de este informe la tasa de cambio del Sucre frente al Dólar de E.U.A. asciende a S/.25,000.

Como resultado de la crisis económica básicamente y por la devaluación importante del Sucre en relación con el Dólar de E.U.A., el 9 de enero del 2000 el Gobierno Ecuatoriano anunció la Dolarización de su economía. Como parte de este proceso, el Banco Central del Ecuador fijó el tipo de cambio en 25,000 Suces por cada Dólar de E.U.A.

Algunas de las medidas que deben tomarse para llevar a cabo el proceso de Dolarización incluyen:

- Estados financieros convertidos de Suces a Dólares de E.U.A.
- Reemplazar los Suces del mercado por Dólares de E.U.A.
- Ajuste de las tasas de interés.
- Reforma de algunas leyes existentes y creación de nuevas leyes, que deberán ser presentadas y aprobadas por el Congreso, con el fin de dar paso al proceso de Dolarización.

Aunque no es posible determinar el efecto futuro de la crisis económica en los estados financieros de la Compañía, la situación económica general del país genera incertidumbres que podrían afectar las operaciones futuras. La salida de la crisis económica depende de las medidas que adopte el Gobierno Ecuatoriano tendientes a la recuperación económica, las cuales están fuera del control de la Compañía, por lo que la resolución definitiva de este problema no puede ser determinada en la actualidad. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de esta incertidumbre. Los efectos correspondientes a la situación antes mencionada, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Nuevos principios de contabilidad Ecuatorianos-

En el Ecuador se adoptaron a partir de enero de 1999, quince principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Como se menciona en la Nota 5 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 1999 la Compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias y relacionadas, las cuales están registradas al costo más reexpresión monetaria. De acuerdo con normas internacionales de contabilidad, son necesarios estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias y las inversiones en acciones en compañías relacionadas deben ser registradas por el método del valor patrimonial, para presentar razonablemente la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 1999, los resultados de las operaciones y los cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha.

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa y el estado de flujos de efectivo. Considerando la inflación importante ocurrida durante 1999, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes ajustar los estados financieros del año anterior, a niveles de poder adquisitivo actual. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador en vigencia, no existe la obligación de realizar el ajuste antes mencionado.

(b) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

Al igual que en años anteriores, la Compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 1999, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:

	<u>Débito</u> <u>(Crédito)</u>
Gastos pagados por anticipado	8,899
Inversiones en acciones	376,024
Propiedad y equipo, neto	468,733
Reserva por revalorización del patrimonio	(4,763,538)

Débito a reexpresión monetaria	<u>3,909,882</u>

Los estados de resultados y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha no han sido reexpresados.

Los procedimientos de actualización utilizados fueron los siguientes:

- Porcentaje de ajuste: el porcentaje de ajuste anual fue del 53% y representa la variación porcentual que registró el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), entre el 30 de noviembre de 1998 y el 30 de noviembre de 1999. El porcentaje proporcional mensual es el resultado de dividir el porcentaje de ajuste anual entre doce.
- Gastos pagados por anticipado: las adiciones del año se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual por los meses transcurridos entre el mes siguiente de la adición y diciembre de 1999.
- Inversiones en acciones: excepto acciones que cotizan en Bolsa que se ajustaron a su valor de mercado, el saldo al 31 de diciembre de 1998 se reexpresó aplicándole el porcentaje de ajuste anual, las adiciones del año se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual, por los meses transcurridos entre el mes siguiente de la adquisición y diciembre de 1999.
- Propiedad y equipo: el valor del activo reexpresado y su correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre de 1998, se reexpresaron aplicándoles el porcentaje de ajuste anual. El gasto por depreciación por efecto del ajuste se registra en los resultados a partir del año siguiente.
- Patrimonio de los accionistas: el patrimonio de los accionistas al inicio del año se reexpresó aplicándole el porcentaje de ajuste anual. Los aumentos y disminuciones del año, excepto la pérdida neta, se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual por los meses transcurridos entre el mes siguiente del aumento o disminución y diciembre de 1999.
- Reserva por revalorización del patrimonio: se incrementó por la aplicación del porcentaje de ajuste anual a dicho saldo al 31 de diciembre de 1998, así como, a los saldos iniciales del capital social, utilidades por realizar, reserva legal y reserva facultativa. La reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora o para capitalizarse. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía compensó 3,909,882 de reexpresión monetaria con la reserva por revalorización del patrimonio.
- Reexpresión monetaria: se incrementa o disminuye por los débitos y créditos por la actualización de los activos no monetarios, capital social, utilidades por realizar, reserva por revalorización del patrimonio, reserva legal, reserva facultativa y pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión.

(c) Dividendos en acción-

Los dividendos en acción emitidos por compañías inscritas en la Bolsa de Valores, se registran como aumento del patrimonio de los accionistas en la cuenta utilidades por realizar.

(d) Diferencia en cambio-

La diferencia en cambio por actualización de activos y pasivos en moneda extranjera se registra en los resultados del año.

(e) Registros contables y unidad monetaria-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Suces, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador. El 9 de enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano declaró la Dolarización de su economía. Como parte del proceso de Dolarización, se cambió el modelo monetario reemplazando al Sucre Ecuatoriano por el Dólar de E.U.A. (Véase Nota 2).

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Compañías relacionadas	85,002
Anticipos y otros	34,748
	<hr/>
	119,750
	<hr/> <hr/>

Al 31 de diciembre de 1999, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	Cuentas por Cobrar (Pagar)
La Ferretera C. A.	770,771
Valores y Administraciones S. A.	177,831
La Ferretera Cía. Ltda.	69,715
Sociedad Agrícola Las Villas S. A.	26,030
Accionistas	(870,302)
Los Ferres S. A.	(52,684)
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A.	(36,359)
	<hr/>
	85,002
	<hr/> <hr/>

Durante 1999, se recibieron servicios contables de Valores y Administraciones S. A. (compañía relacionada) por 15,577.

5. INVERSIONES EN ACCIONES:

Al 31 de diciembre de 1999, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

<u>Compañía Emisora</u>	<u>% Que se Posee</u>	<u>Costo Reexpre- sado</u>	<u>Valor Patrimonial Proporcional</u>
Sociedad Agrícola e Industrial - San Carlos S. A.	7.75%	6,613,112	29,131,767
InverSanCarlos	7.75%	8,802,605	8,804,000
Sociedad Agrícola Primobanano S. A.	40.00%	967,633	2,111,662
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A.	50.00%	590,938	579,270
Sociedad Agrícola Las Villas S. A.	50.00%	663,963	671,397
Valores y Administraciones S. A.	50.00%	455,019	880,960
La Ferretera C. A.	50.00%	208,094	506,531
Gamaunión S. A.	50.00%	172,779	252,034
Los Ferres S. A.	50.00%	56,057	56,057
Sociedad Agrícola Irebar Cía. Ltda.	50.00%	42,574	42,539
La Ferretera Cía. Ltda.	50.00%	24,930	24,930
		<u>18,597,704</u>	

Los estados financieros auditados de Sociedad Agrícola e Industrial - San Carlos S. A., Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A. y Gamaunión S. A. y no auditados de InverSanCarlos, Sociedad Agrícola Primobanano S. A., Sociedad Agrícola Las Villas S. A., Valores y Administraciones S. A., La Ferretera C. A., Los Ferres S. A., Sociedad Agrícola Irebar Cía. Ltda. y La Ferretera Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 1999 y por el año terminado en esa fecha, muestran las siguientes cifras importantes:

	<u>Total Activos</u>	<u>Total Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ventas, Ingresos Netos</u>	<u>Utilidad (Pérdida) Neta</u>
Sociedad Agrícola e Industrial - San Carlos S. A.	590,574,220	214,680,452	375,893,768	478,413,347	69,000,816
InverSanCarlos	113,600,000	-	113,600,000	-	-
Sociedad Agrícola Primobanano S. A.	6,927,862	1,648,707	5,279,155	9,947,538	159,383
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A.	17,524,759	16,366,219	1,158,540	10,090,236	(5,190,716)
Sociedad Agrícola Las Villas S. A.	1,468,931	126,137	1,342,794	788,060	2,717
Valores y Administraciones S. A.	2,454,416	692,497	1,761,919	1,686,330	113,608
La Ferretera C. A.	7,123,811	6,110,749	1,013,062	5,341,039	(242,968)
Gamaunión S. A.	17,023,688	16,519,621	504,067	5,287,271	(2,587,488)
Los Ferres S. A.	112,392	279	112,113	-	(2,634)
Sociedad Agrícola Irebar Cía. Ltda.	89,966	4,888	85,078	68,110	(198)
La Ferretera Cía. Ltda.	1,841,111	1,791,252	49,859	2,159,418	(326,294)

6. PROPIEDAD Y EQUIPO:

El saldo de propiedad y equipo al 31 de diciembre de 1999 y el movimiento por el año terminado en esa fecha fueron los siguientes:

6. PROPIEDAD Y EQUIPO (Continuación):

	Saldos al 31.12.98	Adi- ciones	Reexpre- sión Mo- netaria	Saldos al 31.12.99	(*)
Terrenos	91,219	-	48,346	139,565	-
Edificios	928,863	-	492,297	1,421,160	5%
Muebles y enseres	33,443	-	13,844	47,287	10%
Vehículos	737,950	-	259,109	997,059	20%
Equipos de computación	12,887	-	6,830	19,717	20%
	1,804,362	-	820,426	2,624,788	
Menos- Depreciación acumulada	770,931	149,030	351,693	1,271,654	
	1,033,431	(149,030)	468,733	1,353,134	

(*) Tasa anual de depreciación.

7. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

8. IMPUESTO A LA RENTA:

(a) Contingencia-

La Compañía ha sido fiscalizada hasta 1995 y no existen glosas pendientes.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 15% sobre las utilidades tributables correspondientes al período comprendido del 1 de mayo al 31 de diciembre de 1999. Durante el período comprendido del 1 de enero al 30 de abril de 1999, el impuesto a la renta fue reemplazado por el 1% de Impuesto a la Circulación de Capitales. A partir del 1 de enero del 2000, la tasa de impuesto a la renta será del 25% (Véase Nota 9).

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Reexpresión monetaria-

La reexpresión monetaria de 3,909,882 se formó como contrapartida de los débitos y créditos por la actualización del año de los activos no monetarios, capital social, utilidades por realizar, reserva por revalorización del patrimonio, reserva legal, reserva facultativa y pérdidas acumuladas (como se menciona en la Nota 3 (b)). Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía

compensó el saldo deudor de reexpresión monetaria con la reserva por revalorización del patrimonio, dicha compensación no genera crédito tributario alguno.

(e) Pérdidas fiscales amortizables-

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía tenía pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por aproximadamente 299,000. Dichas pérdidas podrán deducirse en los cinco años siguientes al que se originaron, sin que exceda del 25% de la utilidad gravable de cada año.

**9. LEY DE RACIONALIZACION
TRIBUTARIA:**

En el Suplemento al Registro Oficial No. 321 del 18 de noviembre de 1999, se publicó la Ley 99-41 de Racionalización Tributaria, dicha Ley reformó a partir del 1 de enero del 2000 a la Ley de Régimen Tributario Interno, entre otros en los siguientes aspectos importantes:

- Se incrementa la tasa de impuesto a la renta del 15% al 25%.
- Se incrementa el Impuesto al Valor Agregado del 10% al 12%.
- Se disminuye el Impuesto a la Circulación de Capitales del 1% al 0.8%.
- Se restituye el sistema de retenciones en la fuente en los pagos locales o créditos a cuenta.
- Establece la corrección monetaria del balance general y el efecto de corregir los activos no monetarios, pasivos no monetarios y patrimonio, se registrará en los resultados del ejercicio en la cuenta de reexpresión monetaria.

10. EVENTO SUBSECUENTE:

En el Registro Oficial No. 34 del 13 de marzo del 2000, se publicó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual reformó algunas leyes y tiene vigencia a partir del 13 de marzo 2000. Los aspectos relevantes en relación con la Compañía son los siguientes:

- La contabilidad se llevará en Dólares de E.U.A.
- El Banco Central del Ecuador canjeará los Sucres en circulación por Dólares de E.U.A. a la tasa de cambio única de 25,000 Sucres por cada Dólar de E.U.A.; y emitirá moneda fraccionaria únicamente.
- Se establece el desagio para las tasas de interés activas y pasivas fijándolas en 16.82% y 9.35%, respectivamente.
- Regula la garantía de depósitos por parte de la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD).
- Establece la obligatoriedad de reprogramar las deudas de las personas naturales y jurídicas que mantienen saldos con las entidades del Sistema Financiero Nacional.