



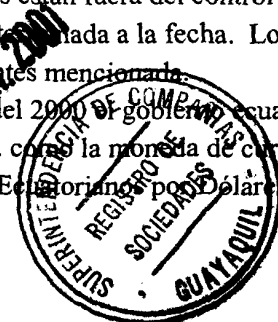
ARTHURANDERSEN

## Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de

**Predial Diana María S. A. - Predimasa:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Predial Diana María S. A. - Predimasa** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de 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.
2. 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Predial Diana María S. A. - Predimasa** al 31 de diciembre del 2000, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Según se menciona en la Nota 2 a los estados financieros, desde 1998 el Ecuador atravesó por una profunda crisis económica, caracterizada por la reducción de su actividad económica e iliquidez en sus mercados financieros. Durante el 2000, la economía ecuatoriana ha experimentado cierta estabilidad en relación a los dos años anteriores, debido principalmente a la recuperación en los precios de exportación del petróleo, a la reducción de las tasas de interés y a la Dolarización de la economía. Sin embargo, el futuro económico del país aún es incierto, ya que depende de las medidas que adopte el gobierno tendientes a su recuperación y reactivación. Dichas acciones están fuera del control de la Compañía y la resolución definitiva de esta situación no puede ser determinada a la fecha. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando la circunstancia antes mencionada. Adicionalmente, debido a la crisis económica del país, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía adoptando al Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador. Como parte de este proceso, se cambiaron los Suces Ecuatorianos por Dólares de



Informe de los auditores independientes (continuación)

E.U.A. a una tasa de cambio de S/.25,000 por cada US\$1 y según se menciona en la Nota 4, los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A., de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

5. Como se menciona en la Nota 5 a los estados financieros, la Compañía cambió el método para reconocer en los resultados del año el efecto por inflación, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 16.

*Arthur Andersen*

RNAE No. 058



Patricio Cevallos  
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador  
30 de marzo del 2001

## **Predial Diana María S. A. - Predimasa**

### **Balance general**

Al 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

#### **Activo**

##### **Activo corriente:**

Efectivo en caja y bancos	123
Cuentas por cobrar	77,434
Gastos pagados por anticipado	4,142
<b>Total activo corriente</b>	<b>81,699</b>

<b>Inversiones en acciones</b>	<b>1,822,103</b>
--------------------------------	------------------

<b>Propiedad y equipo, neto</b>	<b>90,113</b>
---------------------------------	---------------

<b>Total activo</b>	<b>1,993,915</b>
---------------------	------------------

#### **Pasivo y patrimonio de los accionistas**

##### **Pasivo corriente:**

Cuentas por pagar	3,448
Impuesto a la renta	35,399
<b>Total pasivo</b>	<b>38,847</b>

##### **Patrimonio de los accionistas:**

Capital social- 1,600 acciones ordinarias y nominativas con valor de 1 cada una, totalmente pagadas	1,600	
Utilidades por realizar	1,110,079	
Reserva de capital	440,143	
Utilidades retenidas	403,246	1,955,068
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b>1,993,915</b>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este balance general.

## **Predial Diana María S. A. - Predimasa**

### **Estado de resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

<b>Ingresos:</b>		
Dividendos	218,321	
Arriendos	<u>4,800</u>	223,121
<b>Gastos:</b>		
Generales	16,565	
Administración	<u>32,238</u>	<u>(48,803)</u>
<b>Utilidad en operación</b>		174,318
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Resultado por exposición a la inflación	190,617	
Otros, neto	<u>(5,017)</u>	<u>185,600</u>
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>		359,918
Provisión para impuesto a la renta		<u>(35,399)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>324,519</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

**Predial Diana María S. A. - Predimasa**

**Estado de patrimonio de los accionistas**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Utilidades retenidas						Total
	Ca- pital so- cial	Utili- dades por realizar	Reser- va de capital	Reser- va legal	Reser- va facul- tativa	Utili- dades (pérdi- das) acumu- ladas	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 1999</b>	1,600	629,135	448,730	8,186	72,948	(10,994)	70,140
<b>Más (Menos):</b>							
Dividendos en acción	-	480,944	-	-	-	-	-
Compensación de pérdidas acumuladas con reserva de capital	-	-	(8,587)	-	-	8,587	8,587
Utilidad neta	-	-	-	-	-	324,519	324,519
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2000</b>	<u>1,600</u>	<u>1,110,079</u>	<u>440,143</u>	<u>8,186</u>	<u>72,948</u>	<u>322,112</u>	<u>403,246</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

## **Predial Diana María S. A. - Predimasa**

### **Estado de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

#### **Flujos de efectivo de actividades de operación:**

Utilidad neta	324,519
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-</b>	
Depreciación	17,716
Efecto por diferencia en tasas de cambio	22,865
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>	
Aumento en cuentas por cobrar	(71,746)
Disminución en gastos pagados por anticipado	3,182
Disminución en cuentas por pagar	(26,112)
Aumento en impuesto a la renta	35,399
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>305,823</u>

#### **Flujos de efectivo de actividades de inversión:**

Adiciones a inversiones en acciones	(309,096)
<b>Disminución neta en efectivo en caja y bancos</b>	<u>(3,273)</u>

#### **Efectivo en caja y bancos:**

Saldo al inicio del año	3,396
Saldo al final del año	<u>123</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

## **Predial Diana Maria S. A. - Predimasa**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2000

Expresadas en Dólares de E.U.A.

#### **1. Operaciones**

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

#### **2. Crisis económica en Ecuador**

Desde 1998, el Ecuador atravesó por una profunda crisis económica, caracterizada por la reducción de su actividad económica e iliquidez en sus mercados financieros. Durante el 2000, la economía ecuatoriana ha experimentado cierta estabilidad en relación a los dos años anteriores, debido principalmente a la recuperación en el precio de exportación del petróleo, a la reducción de las tasas de interés y a la Dolarización de la economía. Sin embargo, el futuro económico del país aún es incierto, ya que depende de las medidas que adopte el gobierno tendientes a su recuperación y reactivación. Dichas acciones están fuera del control de la Compañía.

Adicionalmente, debido a la crisis económica del país, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía adoptando al Dólar de E.U.A., como la moneda de curso legal en el Ecuador. Como parte de este proceso se reemplazaron los Sucres Ecuatorianos por Dólares de E.U.A. a una tasa de cambio de S/.25,000 por cada US\$1. Los estados financieros al 31 de marzo del 2000 se convirtieron de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A., de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 (Véase Nota 4).

Debido a que no es posible determinar el efecto de la inestabilidad económica, los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la situación mencionada. Los efectos correspondientes a dicha situación, 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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. La gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Durante el 2000 se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 16 y 17 relacionadas con la *Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros* (Véase Nota 5) y la *Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización* (Véase Nota 4), respectivamente.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa. Debido al cambio en la moneda de reporte ocurrido en el 2000, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes convertir los estados financieros del año anterior a Dólares de E.U.A., bajo los lineamientos de la NEC 17.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

**(a) Cambio en la moneda de reporte-**

Como parte del proceso de Dolarización, los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A., de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 y a partir de esa fecha, toda la información financiera se procesa y se reporta en Dólares de E.U.A. (Véase Nota 4).

**(b) Inversiones en acciones-**

Las inversiones en acciones están registradas a una base que se asemeja al costo histórico más dividendos en acción, que no excede el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora. 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, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo. De acuerdo

## Notas a los estados financieros (continuación)

con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador en vigencia, no existe obligación de realizar estos ajustes.

**(c) Propiedad y equipo-**

La propiedad y equipo está registrada a una base que se asemeja al costo histórico. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes.

**(d) Impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

**(e) 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.

**(f) Registros contables y unidad monetaria-**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador en el año 2000 (Véase Nota 3(a)).

**4. Conversión de estados financieros de Sucres a Dólares de E.U.A.**

Durante el año, el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía, adoptando el Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador, en reemplazo del Sucre Ecuatoriano. Como consecuencia del cambio en el sistema monetario, se emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17, mediante la cual, al 31 de marzo del 2000 la Compañía convirtió sus estados financieros de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A. Los procedimientos para convertir dichos estados financieros consisten principalmente en: (a) ajustar los estados financieros en Sucres Ecuatorianos por inflación, (b) ajustar los estados financieros en Sucres Ecuatorianos por el índice especial de corrección de brecha (diferencia entre inflación y devaluación); y, (c) convertir los estados financieros ajustados a la tasa de cambio de S/.25,000 por cada US\$1. A continuación se presenta un resumen de los procedimientos efectuados:

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (a) Ajuste por inflación-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, (principalmente inversiones en acciones, propiedad y equipo, capital social, utilidades por realizar, reserva de capital, reserva legal, reserva facultativa y pérdidas acumuladas) fueron ajustadas por el índice de inflación por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo del 2000, que ascendió aproximadamente al 32%.

El efecto de la aplicación de este ajuste se registró en la cuenta resultado por exposición a la inflación, incluida en el estado de resultados adjunto.

### (b) Ajuste por el índice especial de corrección de brecha-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, fueron ajustadas por el índice especial de corrección de brecha, con el fin de reconocer la diferencia entre la devaluación y la inflación, para presentar dichas partidas a un monto similar al costo en Dólares de E.U.A. histórico a la fecha de adquisición. Dicho índice surge de la variación entre las tasas de inflación acumulada y devaluación acumulada por el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o la fecha de origen de la transacción en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice especial acumulado de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999 no excede al 27% y fluctúa hasta un 111%, dependiendo de la fecha de origen. El índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fue de aproximadamente el (3.6)%.

El efecto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha, se registró en las siguientes cuentas:

- Patrimonio de los accionistas, crédito a reserva de capital por 343,760, correspondiente al efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y,
- Otros ingresos, utilidad como resultado por exposición a la inflación por 190,617 (incluye ajuste de inflación), correspondiente al efecto del 1 de enero al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con la NEC 17, los estados de resultados y de flujos de efectivo por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo

## Notas a los estados financieros (continuación)

del 2000, no fueron ajustados por el índice de inflación, ni por el índice especial de corrección de brecha.

**(c) Conversión de estados financieros-**

Una vez ajustados los estados financieros al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con los pasos mencionados en (a) y (b), dichos valores fueron divididos para la tasa de cambio de S/.25,000, para obtener los saldos convertidos a Dólares de E.U.A. a esa fecha, saldos que fueron la base para iniciar la contabilidad en dicha moneda.

**(d) Saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas-**

Los saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas, fueron reexpresados y convertidos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NEC 17, según se muestra a continuación:

	Capital social	Utilidades por realizar	Reserva de capital (*)	Utilidades retenidas		
				Reserva legal	Reserva facultativa	Pérdidas acumuladas
<b>Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reportado en miles de Sucres</b>	40,000	15,728,381	2,624,254	204,659	1,823,698	(214,666)
<b>Más- Ajuste de brecha por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC (17)</b>	-	-	2,584,047	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reexpresado en miles de Sucres</b>	40,000	15,728,381	5,208,301	204,659	1,823,698	(214,666)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 1999, convertido a Dólares de E.U.A.</b>	1,600	629,135	448,730	8,186	72,948	(10,994)

- (\*) La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. La reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse.

## Notas a los estados financieros (continuación)

5. **Cambio del sistema de registro para reconocer el efecto por inflación**  
Durante el año entró en vigencia la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 16, que trata sobre el sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros. La Compañía adoptó dicha norma, mediante la cual el efecto por reexpresión monetaria se registró en los resultados del año (Véase Nota 4).

6. **Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Compañías relacionadas	76,107
Anticipos y otros	1,200
Varios deudores	127
	<u>77,434</u>

Al 31 de diciembre del 2000, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<b>Cuentas por cobrar (pagar)</b>
La Ferretera C. A.	68,084
Valores y Administraciones S. A.	6,244
Accionistas	4,830
Agrícola Las Villas S. A.	1,040
Los Ferres S. A.	(2,107)
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A.	(1,984)
	<u>76,107</u>

Durante el año, se efectuaron las siguientes transacciones con las compañías relacionadas:

Préstamos recibidos	207,519
Préstamos entregados	158,737
Compra de acciones	13,555
Ingresos por arriendos	4,800
Gastos por servicios	<u>1,961</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 7. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre del 2000, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

Compañía emisora	% que posee	Costo reexpresado	Valor patrimonial proporcional
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.	8.38	1,199,037	2,943,988
InverSanCarlos S. A.	3.31	385,253	384,559
Agrícola e Industrial Primobanano S. A.	40.00	72,848	130,340
Agrícola Las Villas S. A.	50.00	47,105	53,742
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A.	50.00	37,855	158,169
Valores y Administraciones S. A.	50.00	30,306	63,678
La Ferretera C. A.	100.00	27,110	194,839
Gamaunión S. A.	50.00	12,784	125,180
Los Ferres S. A.	50.00	3,702	2,112
Sociedad Agrícola Irebar Cía. Ltda.	50.00	2,863	3,418
La Ferretera Cía. Ltda.	50.00	3,240	5,184
		<u>1,822,103</u>	

Los estados financieros auditados de Agrícola e Industrial Primobanano S. A., Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A., La Ferretera C. A. y Gamaunión S. A. y no auditados de Agrícola Las Villas S. A., Valores y Administraciones S. A., Los Ferres S. A., Sociedad Agrícola Irebar Cía. Ltda. y La Ferretera Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2000 y por el año terminado en esa fecha, muestran las siguientes cifras importantes:

Compañía emisora	Total activos	Total pasivos	Patrimonio de los accionistas	Total ingresos	Utilidad (pérdida) neta
Agrícola e Industrial Primobanano S. A.	375,592	49,741	325,851	915,201	(1,566)
Agrícola Las Villas S. A.	117,212	9,728	107,484	58,806	(48)
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A.	1,116,329	799,992	316,337	1,059,535	(84,158)

## Notas a los estados financieros (continuación)

Compañía emisora	Total activos	Total pasivos	Patri- monio de los accio- nistas	Total ingresos	Utilidad (pérdida) neta
Valores y Administraciones					
S. A.	182,857	55,501	127,356	110,016	3,382
La Ferretera C. A.	539,096	344,257	194,839	744,239	46,637
Gamaunión S. A.	938,309	687,950	250,359	532,323	(49,483)
Los Ferres S. A.	4,410	186	4,224	-	(1,474)
Sociedad Agrícola Irebar					
Cia. Ltda.	7,074	238	6,836	8,054	(14)
La Ferretera Cia. Ltda.	141,037	130,670	10,367	236,041	(10,600)

### 8. Propiedad y equipo

El saldo de propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2000, estaba formado de la siguiente manera:

	Costo	Tasa anual de depre- ciación
Terrenos	9,533	-
Edificios	109,886	5%
Muebles y enseres	3,722	10%
Vehículos	81,709	20%
Equipos de computación	2,106	20%
	206,956	
Menos- Depreciación acumulada	116,843	
	90,113	

### 9. 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 10. Impuesto a la renta

(a) **Situación fiscal-**

La Compañía ha sido fiscalizada hasta 1991 y no existen glosas pendientes.

(b) **Tasa de impuesto-**

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva.

(c) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) **Conciliación del resultado contable-tributario-**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	359,918
<b>Menos- Ingresos no gravables</b>	<b>218,321</b>
Utilidad gravable	141,597
Tasa de impuesto	25%
Provisión para impuesto a la renta	<u>35,399</u>