

BANCRES CIA. LTDA.
AUDITORES & CONSULTORES INDEPENDIENTES

Rocafuerte # 744 y Luis Urdaneta – Edfc.La Colmena – 3er.ps. – ofc.06

Telfs.: 207872 – 207874 – 209014 – Fax: 207570

Casilla: 09-01-11355

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA

Hemos auditado el balance general adjunto de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA**, Al 31 de Diciembre del 2000 y los correspondientes estado de resultados, de patrimonio de los Accionistas y de flujos de caja por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre 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, basado en pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas 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, excepto por lo expresado en la NOTA 7, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) promulgadas en la resolución 99-1-3-3-007, que en determinados principios son modificados por prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador así como por disposiciones tributarias legales.

La Ley 2000-4 para la Transformación Económica del Ecuador que entró en vigencia el 13 de marzo del 2000 según registro oficial (suplemento) # 34, en su disposición transitoria séptima dispuso que la contabilidad se llevara en dólares de los Estados Unidos de América y su capital se expresara en la misma moneda; de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada conjuntamente por el Director del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías.


SC. RNAE 039

Febrero, 4 del 2002


Ing. Carlos Béjar Morales
GERENTE GENERAL
Registro 10.715

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

**BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

ACTIVOS	NOTAS	DOLARES
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja Bancos		190
Documentos y Cuentas por Cobrar	4	40,085
Inventarios	5	<u>16,132</u>
TOTAL		56,407
PROPIEDADES:	6	
Al costo Reexpresado		305,551
Depreciación Acumulada al Costo Reexpresado		<u>(107,541)</u>
Total Propiedades, Neto		198,010
OTROS ACTIVOS	7	592,833
TOTAL ACTIVOS		<u>847,250</u>

Ver notas a los estados financieros

PASIVO	NOTAS	DOLARES
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar	8	435,102
Impuestos por Pagar		85
Gastos Acumulados	9	4,976
Vencimiento corriente deuda largo plazo	10	<u>60,000</u>
TOTAL		500,163
DEUDA LARGO PLAZO	10	90,000
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Suscrito		12,000
Reserva de Capital		434,194
Déficit acumulado		<u>(189,107)</u>
TOTAL		257,087
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>847,250</u>

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

**ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	DOLARES
VENTAS NETAS	99,347
COSTO DE VENTAS	<u>96,573</u>
MARGEN BRUTO	2,774
GASTOS DE OPERACIÓN	
Administración	165,514
TOTAL	<u>165,514</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	<u>(162,740)</u>
OTROS (EGRESOS) INGRESOS	
Intereses Financieros	(79,008)
Diferencia en Cambio, neto	(72,386)
Resultado por Exposición a la Inflación-REI	111,444
Otros Ingresos, netos	<u>13,583</u>
TOTAL	<u>(26,367)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>(189,107)</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

DOLARES

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA REVALORIZ. PATRIMONIO	REEXPRESIÓN MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS
Saldo a Enero 01-2000	12,000	0	31,632	34,502	(68,769)
Aporte de Accionistas					
Pérdida del Ejercicio					(189,107)
Aplicación NEC 17 Activo y pasivo no monetarios Patrimonio			60,710	386,204 23,394	(33,479)
Enjague de Perdidas				(102,248)	102,248
Transferencia, según NEC 17		434,194	(92,342)	(341,852)	
Saldo a Dic. 31-2000	<u>12,000</u>	<u>434,194</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(189,107)</u>

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

	DOLARES
Efectivo proveniente de actividades de Operación:	
Utilidad del Ejercicio	(189,107)
Proveniente de actividades de operación:	
Depreciación	23,250
Amortización diferidos	63,816
Resultado por exposición a la inflación	<u>(111,444)</u>
Efectivo usado en actividades de operación:	(213,485)
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar	(26,665)
Aumento en inventarios	(13,211)
Disminución en gastos anticipados	8
Aumento en cuentas por pagar	330,579
Aumento en gastos acumulados	<u>4,976</u>
Efectivo neto proveniente de Actividades de Operación:	295,687
Efectivo usado en Actividades de Inversión:	
Compra de Propiedades y Equipos	
Aumento en Propiedades y Equipos, Netos	<u>(5,216)</u>
Efectivo neto usado en Actividades de Inversión:	(5,216)
Efectivo provenientes de Actividades de Financiamiento:	
Pago de porción corriente de obligaciones a largo plazo	<u>(76,800)</u>
Efectivo neto usado en Actividades de Financiamiento:	(76,800)
Aumento (Disminución) en efectivo	186
Efectivo al principio del año	<u>4</u>
Saldo al final del año	<u>190</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

La compañía fue constituida en el Ecuador en 1991 con el nombre de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA, siendo su actual actividad de siembra y cosecha de productos agrícola, específicamente mango, producción que es entregada a una compañía exportadora para su comercialización en el mercado externo.

1. OPERACIONES Y ASPECTOS ECONÓMICOS

En marzo de 1999 el Gobierno del Ecuador decretó en estado de movilización a las instituciones financieras nacionales públicas y privadas originándose el congelamiento de los depósitos monetarios. En el año 1999 el sucre perdió poder adquisitivo en el 250%, la inflación subió al 67%, la deuda externa en 13.000 millones de dólares entró en mora y el desempleo alcanzó el 17%; también se agudizó la crisis bancaria como producto de la ineficiencia en el manejo de los recursos monetarios. El 11 de enero del 2000 se ancló el tipo de cambio en S/ 25.000 por dólar. Frente a ello, la dolarización fue la alternativa que el Gobierno de turno y su sucesor consideraron como la mejor para afrontar la crisis económica del país.

El 13 de marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano aprobó la ley para la transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólar estadounidenses a una tasa de S/. 25.000 por US\$ 1, proceso que se cumplió dentro del ejercicio. Adicionalmente la ley contempla reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del País. No es posible determinar con objetividad los efectos de los cambios introducidos así como las consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operaciones en el futuro, en tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador, puso en conocimiento de la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", en tal virtud mediante Resolución Interinstitucional SB-SC-SRI-01 se aprobó la NEC No. 17 que en su artículo 2, indica que a Marzo 31, 2000 se efectuará la reexpresión y conversión de los estados financieros y, a partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad se llevará en dólares de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables de la compañía son las determinadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENDA.

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

Bases de Presentación.- Los Estados Financieros adjuntos fueron elaborados en dólares, para el efecto, se aplicó lo determinado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad, NEC 17; que indica que las cifras contables en sucres ecuatorianos al 31 de marzo del 2000 se convertirán a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con el procedimiento siguiente:

- a) Reexpresión monetaria integral aplicable a los estados financieros hasta la fecha de transición, (marzo 31 del 2000).

Los activos y pasivos denominados no monetarios así como el patrimonio, poseídos a la fecha de transición, fueron corregidos aplicando a las cifras reexpresada al 31 de diciembre de 1999 el índice de inflación a dicha fecha (32.81%). Por los activos adquiridos durante el periodo de enero 1 a marzo 31, 2000 (fecha de transición), se aplicó el índice proporcional mensual.

El resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral se registró en los resultados financieros del periodo en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación.

- b) **Indice especial de Corrección de Brecha.**

Los activos y pasivos no monetarios así como el patrimonio reexpresado a marzo 31, 2000 se aplicó el índice especial de corrección de brecha para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre con relación al dólar de los Estados Unidos de América, índice que surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y a la fecha de transición, marzo 31 del 2000.

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación de este índice especial de corrección de brecha, se registrará en las siguientes cuentas: En la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y, en la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, el efecto del periodo comprendido entre 1 de enero del 2000 y la fecha de transición.

- c) **Conversión de Estados Financieros.**

Los saldos de los estados financieros a la fecha de transición, expresados en sucres y ajustados por el procedimiento indicado en los literales (a) y (b), se dividirán para S/. 25.000, obteniéndose los estados financieros convertidos a dólares de los Estados Unidos de América.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

Los activos y pasivos monetarios se convertirán directamente utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.

Los estados de resultados y de flujo de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria a marzo 31 del 2000 ni al ajuste por el índice de brecha.

La contabilidad no proporciona equivalentes en dólares de los E.U.A. al 31 de diciembre de 1999. Para preparar los estados de evolución del patrimonio de los Accionistas, flujo de efectivo y ciertas notas revelatorias, se asignó equivalentes en dólares de los E.U.A. a los referidos saldos iniciales en sucres a la tasa de cambio de S/ 25.000 por US\$ 1.00.

Caja y equivalentes de efectivo.- Para propósitos del estado de flujos de caja, la compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos e inversiones temporales liquidables y convertibles en efectivo hasta en 60 días.

Valuación.- Los rubros no monetarios del balance general están valuados de la siguiente manera:

Inventarios.- Están registrados al costo promedio de compras más las revalorizaciones por la aplicación del sistema de corrección monetaria. El costo revalorizado no excede al valor del mercado.

Propiedades y Equipos.- Hasta el 31 de Marzo del 2000, al costo de adquisición ajustado según lo dispuesto en la NEC - 17. Las adiciones a partir del 1 de Abril del 2000, al costo de adquisición, NOTA 7. El costo reexpresado es depreciado de acuerdo al método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 años para muebles y equipos de oficina, 5 años para equipos de computación y vehículos.

Reserva por revalorización del Patrimonio.- Registra los ajustes acumulados realizado a las cuentas patrimoniales, excepto pérdidas acumuladas 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 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.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

Reexpresión Monetaria.- Registra la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general hasta el 31 de Diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación de la NEC - 17, de acuerdo con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC - 17. El saldo a Marzo 31 del 2000 fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00 y transferidos a la cuenta Reserva de Capital.

Reserva de Capital.- Incluye los valores de las cuentas de Reserva por revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de Marzo del 2000. Esta reserva puede ser total ó parcialmente capitalizada.

3. ÍNDICES DE PRECIO AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre, 31	Variación Porcentual
1997	30
1998	45
1999	61
2000	91

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	DOLARES
Compañías relacionadas	39,481
Clientes	238
Funcionarios y Empleados	345
Crédito Fiscal	<u>21</u>
TOTAL	<u>40,085</u>

El valor por cobrar a compañías relacionadas se produce por la entrega de la producción de fruta para su exportación y comercialización en diferentes mercados externos, principalmente Estados Unidos de Norteamérica, y que es cancelada cuando los importadores liquiden la compra de la fruta.

5. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2000, es como sigue:

	DOLARES
Fertilizantes	3,306
Insecticidas	2,307
Fungicidas, foliares y otros	5,389
Materiales	<u>5,130</u>
TOTAL	<u>16,132</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

6. PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS.

El movimiento de propiedades, planta y equipos fue como sigue:

	DOLARES
Saldo neto al comienzo del año	94,906
Aplicación de la NEC 17, neto	121,138
Depreciación	<u>(2,851)</u>
Saldo neto al 31 de marzo del 2000	213,193
Período Abril-Diciembre del 2000:	
Adquisiciones	5,216
Depreciación	<u>(20,399)</u>
Saldo neto al final del año	<u>198,010</u>

Terrenos, Edificios, e Instalaciones están prendados para garantizar operaciones bancarias.

7. OTROS ACTIVOS

Representan gastos de constitución y pérdidas cambiarias neta por el período impositivo de mayo - diciembre de 1999, el mismo que puede ser amortizado en un plazo de hasta 5 años a partir del año 2000 de acuerdo a lo dispuesto por la Disposición Transitoria Sexta del Decreto 1628 que reformó el Reglamento de Aplicación de Ley de Régimen Tributario interno publicado en el registro oficial 601 del 30 de diciembre de 1994. El Decreto 1628 está publicado en el registro oficial 350 de Diciembre 12 de 1999. El diferimiento de pérdidas cambiarias no es un principio de contabilidad

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

8. CUENTAS POR PAGAR

	DOLARES
Proveedores	7,335
Accionistas	135,540
Sobregiro bancario	1,475
Acreeedores Varios	<u>290,752</u>
TOTAL	<u>435,102</u>

Acreeedores Varios incluye US\$ 97 mil originados por la adquisición de CDR's sobre Bancos cerrados, aplicados a deudas mantenidas con instituciones del sistema financiero nacional en proceso de liquidación..

9. GASTOS ACUMULADOS

	DOLARES			
	SALDO INICIAL	PROVISION	PAGOS	SALDO FINAL
Intereses financieros	<u>0</u>	<u>9,751</u>	<u>4,775</u>	<u>4,976</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA WRENSA.

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

10. PASIVOS A LARGO PLAZO

	DOLARES
Préstamo Multisectorial Al 13.1% de interés anual reajutable, vencimiento en el 2003. Capital e interés pagaderos semestralmente	141,000
Préstamo Multisectorial Al 13.1% de interés anual reajutable, vencimiento en el 2003. Capital e interés pagaderos semestralmente	9,000
Total	<u>150,000</u>
Menos: Porción Corriente	<u>60,000</u>
TOTAL	<u>90,000</u>

12. TRANSACCION CON PARTE RELACIONADA

VENTAS

Producción de mangos para su comercialización en el exterior \$ 99,347