

LEMANTOP S.A.
(Una Subsidiaria de
R.T. Compañía Anónima)

Estados Financieros
Año terminado en Diciembre 31, 2000
Con Informe de los Auditores Independientes



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Av. Amazonas 540 y Carrión
Edificio Londres, 6to piso
Telfs.: 544 024 / 544 263 / 552 271 Telefax: (593-2) 544 263
P.O.Box: 17-11-5058 CCI Quito - Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Lemantop S.A.
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Lemantop S.A. (Una Subsidiaria de R. T. Compañía Anónima) al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración 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 ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Lemantop S.A. (Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima), al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Balance General

(Expresado en dólares)

Diciembre 31,	2000
Activos	
Activo corriente:	
Cuentas por cobrar (Nota A)	61,871
Seguros pagados por anticipado	1,063
Total activo corriente	62,934
Propiedades (Nota B)	2,189,544
	2,252,478
Pasivos y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Cuentas por pagar (Nota C)	60,530
Total pasivo corriente	60,530
Patrimonio de los accionistas:	
Capital social (Nota E)	800
Capital adicional (Nota F)	2,209,435
Reserva legal (Nota G)	644
Pérdidas acumuladas (Nota H)	(18,931)
Total patrimonio de los accionistas	2,191,948
	2,252,478

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Estado de Resultados
(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2000
Ingresos por arriendos	30,909
Gastos de administración	(44,825)
Pérdida en operación	(13,916)
Otros (gastos) ingresos:	
Gastos financieros, netos	(22)
Diferencia en cambio	873
Resultado por exposición a la inflación (Nota I)	(5,583)
Otros gastos, netos	(283)
	(5,015)
Pérdida neta	(18,931)

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2000
Capital social	
Saldo inicial	200
Aumento de capital	600
Saldo final	800
Capital adicional	
Saldo inicial	-
Transferencia de reserva por revalorización del patrimonio	2,402,045
Transferencia de reexpresión monetaria	(192,610)
Saldo final	2,209,435
Reserva por revalorización del patrimonio	
Saldo inicial	1,001,234
NEC No. 17	1,401,411
Capitalización	(600)
Transferencia a capital adicional	(2,402,045)
Saldo final	-
Reserva legal	
Saldo inicial y final	644
Reexpresión monetaria	
Saldo inicial	-
NEC No. 17	(192,610)
Transferencia a capital adicional	192,610
Saldo final	-
Pérdidas acumuladas	
Saldo inicial	27,045
NEC No. 17	26,789
Dividendos declarados	(53,834)
Pérdida neta	(18,931)
Saldo final	(18,931)
Total patrimonio de los accionistas	2,191,948

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2000
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	17,355
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(14,877)
Impuesto a la renta pagado	(2,194)
Intereses pagados	(22)
Otros gastos, netos	(283)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(21)
Disminución neta de efectivo	(21)
Efectivo al inicio del período	21
Efectivo al final del período	-

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

**Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto
Utilizado en Actividades de Operación**

(Expresada en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2000
Pérdida neta	(18,931)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación	28,976
Resultado por exposición a la inflación	5,583
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en cuentas por cobrar	(15,156)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(649)
Aumento en cuentas por pagar	1,619
Disminución de impuesto a la renta	(1,463)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(21)

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO QUE SE
REALIZARON SIN DESEMBOLSO DE EFECTIVO**

Durante el año 2000, la Compañía declaró dividendos por US\$ 53,834, los cuales se encuentran pendientes de pago.

Al 31 de Diciembre del 2000, se incrementó el capital social en US\$600 a través de la capitalización de reserva por revalorización del patrimonio.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio	La Compañía se constituyó en Guayaquil el 02 de octubre de 1991. Su principal actividad es compra-venta de inmuebles, así como la administración de los mismos, pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar contratos propios de la actividad inmobiliaria, relacionados con su objeto y permitidos por la Ley. La Compañía es poseída en el 100% por R.T. Compañía Anónima.
Operaciones	El Congreso Nacional expidió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual fue publicada en el Registro Oficial No.34 el 13 de marzo del 2000. Con la emisión de esta Ley, el Gobierno del Ecuador resuelve adoptar el modelo económico denominado "dolarización", que consiste en retirar los sucres de circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base al tipo de cambio de S/.25.000 por cada US\$1. Entre las principales reformas incluidas en la mencionada Ley se encuentra la conversión al 31 de marzo del 2000 de los saldos en sucres a US\$ dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 y a partir del 1 de Abril del 2000 mantener los registros contables de las empresas y personas obligadas a llevar contabilidad, en US\$ dólares. Debido al cambio del modelo económico adoptado por el Gobierno del Ecuador, el balance general y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo y sus notas explicativas, por el año terminado al 31 de diciembre del 2000, no pueden ser comparables con los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 1999.
Bases de presentación	Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador. El balance general al 31 de diciembre del 2000 fue preparado bajo el esquema de dolarización, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17. Esta norma fue aplicada a las partidas no monetarias de los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición Marzo 31, 2000. La tasa establecida por el Banco Central del Ecuador fue de S/.25.000 por cada US\$1,00. Los rubros que conforman el estado de resultados y de flujos de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

**Aplicación del
esquema de
dolarización**

Mediante resolución SB-SC-SRI-01, emitida por la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Compañías y Servicios de Rentas Internas, el 13 de abril del 2000, se adopta la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar la dolarización", mediante la cual las sociedades obligadas a llevar contabilidad, efectúan la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, bajo el siguiente procedimiento:

Reexpresión monetaria integral hasta la fecha de transición

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio de los accionistas, al 31 de marzo del 2000 (fecha de transición), fueron ajustados para la conversión de estados financieros a dólares, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, utilizando para ello, el índice de ajuste de inflación correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del 2000, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del Sucre. El índice utilizado para dicho período fue del 32,81%, para las adiciones realizadas durante el período de transición, se aplicó el índice proporcional. Los resultados de aplicar la corrección monetaria integral se registran en los resultados del período en la cuenta resultados por exposición a la inflación (REI). La utilidad o pérdida generada durante el período de transición no está sujeta a reexpresión en dicho período.

Índice especial de corrección de brecha

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio de los accionistas, al 31 de marzo del 2000, corregidos por el índice de ajuste de inflación a la fecha de transición, se ajustó utilizando el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y la fecha de transición. El efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999 del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha y el efecto por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición, se registró en la cuenta patrimonial reexpresión monetaria y en la cuenta denominada resultado por exposición a la inflación (REI), respectivamente.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

Conversión de estados financieros

Los estados financieros al 31 de marzo del 2000, ajustados por los índices de reexpresión monetaria integral y el índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición se dividió para el tipo de cambio único de S/.25.000 por dólar, con lo cual se obtienen los estados financieros convertidos a dólares. Estos saldos constituyen la base para iniciar la contabilidad en dólares a partir del 1 de abril del 2000.

Un resumen de los índices especiales de corrección de brecha utilizados por la Compañía, fue como sigue:

Año terminado en diciembre 31	Indices especiales de corrección de brechas
	Factor de ajuste (%)
1991	26,885
1992	40,358
1993	66,681
1994	85,672
1995	77,146
1996	80,657
1997	94,641
1998	86,282
1999	-
Saldos iniciales año 2000	(3,597)

**Flujos de
efectivo y
saldos iniciales**

Para la preparación del estado de flujos de efectivo y la determinación de los saldos iniciales de las partidas no monetarias, con el propósito de aplicar el esquema para la conversión de estados financieros, los saldos al 31 de diciembre de 1999, fueron convertidos al tipo de cambio único utilizado en la dolarización a la fecha de transición S/.25.000 por cada US\$1,00.

**Partidas
monetarias**

Las cuentas que conforman las partidas monetarias al 31 de marzo del 2000, expresadas en sucres han sido divididas para S/.25.000, obteniéndose saldos convertidos a dólares de los Estados Unidos de América.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Políticas de Contabilidad Significativas

Propiedades

Propiedades al 31 de marzo del 2000, fue ajustado aplicando el índice de ajuste de reexpresión monetaria integral y el índice especial de corrección de brecha hasta la fecha de transición.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Al 31 de marzo del 2000, el efecto del ajuste por la aplicación del proceso de NEC No.17 a propiedades, se efectuó utilizando las siguientes bases:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al cierre del ejercicio anterior y su correspondiente depreciación acumulada, se actualizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el ajuste integral de inflación y posteriormente el índice especial de corrección de brecha.
- Los activos adquiridos durante el período de transición y su correspondiente depreciación acumulada, se actualizaron en base a los índices proporcionales de corrección de brecha.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente mes de la aplicación del esquema de dolarización.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Edificios	5% y 6.25%

Participación de los trabajadores

La Compañía durante el año 2000 no ha contratado personal en relación de dependencia.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**A. Cuentas
por cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000
Compañías relacionadas (Nota J)	61,140
Servicio de Rentas Internas (Nota D)	731
	61,871

Durante el 2000, la Compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables.

B. Propiedades

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2000
Terrenos	1,823,392
Edificios	566,502
	2,389,894
Menos depreciación acumulada	200,350
	2,189,544

El movimiento de propiedades, fue como sigue:

	2000
Costo:	
Saldo inicial	1,073,567
NEC No. 17	1,316,327
Saldo final	2,389,894

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	2000
Depreciación acumulada:	
Saldo inicial	85,054
Gasto del año	28,976
NEC No.17	86,320
Saldo final	200,350
C. Cuentas por pagar	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:
	2000
Diciembre 31,	
Compañías relacionadas (Nota J)	56,387
Otros	4,143
	60,530
D. Impuesto a la renta	Para el ejercicio fiscal 2000 se establece la tasa impositiva del 25% para sociedades y se reduce la tasa del impuesto a la circulación de capitales al 0,8%. La Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (Trole II) derogó la vigencia del Impuesto a la Circulación de Capitales a partir del 1 de Enero del 2001.
	La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde la fecha de su constitución.
	El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:
	2000
Saldo inicial	1,463
Pagos efectuados	2,194
Saldo por cobrar (Nota A)	(731)

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

E. Capital social Está constituido al 31 de diciembre del 2000 por 800 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal de 1 dólar cada una, cumpliéndose con la resolución No.00.Q.IJ.008 de abril 24 del 2000, emitida por la Superintendencia de Compañías.

Con fecha 12 de julio del 2000 mediante escritura pública, la Compañía aumentó el capital social mediante la capitalización de la reserva por revalorización del patrimonio en US\$600.

F. Capital adicional Para el 2000, el saldo deudor o acreedor de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

El efecto de la aplicación de la NEC 17 al 31 de marzo del 2000, fue como sigue:

	Reserva revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Capital adicional
Saldo inicial	1,001,234		
Aumento de capital	(600)		
Propiedades		989,591	
Patrimonio de los accionistas	1,401,411	(1,182,201)	
Transferencia a capital adicional	(2,402,045)	192,610	2,209,435
	-	-	2,209,435

G. Reserva legal La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

H. Pérdidas acumuladas	La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad neta del año.
I. Resultado por exposición a la inflación	Se registra como contrapartida de los ajustes de la corrección monetaria integral a los estados financieros. El efecto de la aplicación de la corrección monetaria integral, se resume a continuación:
	2000
	Propiedades 240,416
	Patrimonio de los accionistas (245,999)
	(5,583)
J. Transacciones con compañías relacionadas	Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:
	Diciembre 31, 2000
	Cuentas por cobrar: (Nota A)
	Administransa S.A. 55,747
	Inversiones Taurus C.A. 5,393
	61,140
	Cuentas por pagar: (Nota C)
	R.T. Compañía Anónima 53,834
	Trandina 2,553
	56,387

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Año terminado en diciembre 31,	2000
Ingresos por arriendos:	
Trandina	30,909
	30,909
Año terminado en diciembre 31,	2000
Otros egresos:	
Administransa S.A	12,730
Trandina	4,052
	16,782

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con tercero.

K. Diferencias entre registros contables e informe

Al 31 de diciembre del 2000, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Activos				
Cuentas por cobrar	58,587	2,553	-	61,140
	58,587	2,553	-	61,140
Pasivos				
Cuentas por pagar	53,834	-	2,553	56,387
	53,834	-	2,553	56,387

Lemantop S.A.
(Una Subsidiaria de R.T. Compañía Anónima)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**L. Eventos
 subsecuentes**

El Tribunal Distrital de la ciudad de Guayaquil con fecha 13 de marzo del 2001, emitió un fallo a través del cual resolvió suspender en forma definitiva los efectos tributarios del Resultado por Exposición a la Inflación-REI, derivado de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad-NEC 17. El Servicio de Rentas Internas-SRI con fecha 19 de marzo del 2001, ha presentado la apelación correspondiente ante el Organismo Superior como es el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha del informe de los auditores externos se conozca el resultado de dicha apelación.
