

Operaciones Potencial S. A.

**INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2000**

**Miguel A. Sánchez V.
Contador Público Auditor**

OPERACIONES POTENCIAL S. A.

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2000

CONTENIDO:

	PAGINA
OPINION	1
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estado de Evolución del Patrimonio	4
Estado de Flujos de efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6 – 13

C.P.A. Miguel Angel Sánchez Velásquez

Carlos Pálit No. 386
Teléfono 2-600-901
Casilla 17-01-509
E-mail: cpamasv@hotmail.com
Quito - Ecuador

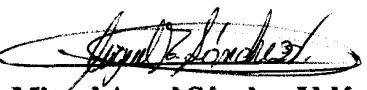
INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE:

A los Señores Accionistas de:

OPERACIONES POTENCIAL S. A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de **OPERACIONES POTENCIAL S. A.** a diciembre 31 de 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de dichos estados financieros es de responsabilidad de la administración de **OPERACIONES POTENCIAL S. A.**, siendo la mía, la de emitir una opinión sobre el contenido de dichos estados financieros, de acuerdo con los procedimientos de auditoría que he practicado.
2. Esta auditoría la realicé de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que la auditoría se planifique y ejecute de tal manera que se obtenga una seguridad razonable de que los estados financieros no incluyen presentaciones o errores significativos. Una auditoría comprende el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros; la auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad autorizados por la administración de la Empresa y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación general de los mismos. Considero que la auditoría que he realizado provee de una base razonable para fundamentar mi opinión.
3. Los estados financieros antes mencionados, fueron convertidos de sures a dólares de los Estados Unidos de América, en marzo 31 de 2000, para efectos de aplicar el esquema de dolarización, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y con otros Principios Generales de Conversión de estados contables.
4. Los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **OPERACIONES POTENCIAL S. A.** a diciembre 31 de 2000, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y con regulaciones vigentes en el Ecuador, aplicados sobre una base consistente.
5. La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **OPERACIONES POTENCIAL S. A.** correspondiente al año terminado en diciembre 31 de 2000, requerida por disposiciones legales vigentes, se emitirá por separado.

Quito, febrero 26 de 2002


Miguel Angel Sánchez Velásquez
Contador Público Auditor
Lic. Profesional FNCE No. 20653
SC- RNAE-No. 344

OPERACIONES POTENCIAL S.A.

BALANCE GENERAL

(Expresado en dólares americanos)

	NOTA	A DICIEMBRE 31 DE 2000		NOTA	A DICIEMBRE 31 DE 2000
ACTIVOS			PASIVOS Y PATRIMONIO		
ACTIVOS CORRIENTES			PASIVOS CORRIENTES		
Caja - Bancos		93	Obligaciones bancarias y financieras C / P	8	72,569
Cuentas por cobrar:			Sobregiros bancarios	9	51
Proyectos	3	27,366	Cuentas por Pagar	9	3,205
Empleados		44	Sueldos y otros beneficios		4,105
Impuestos retenidos en la fuente	4	<u>3,127</u>	Impuestos por pagar		3,241
		<u>30,537</u>			<u>83,171</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		30,630	PASIVOS A LARGO PLAZO		
ACTIVOS NO CORRIENTES			Préstamos de Socios	10	25,516
MOBILIARIO Y EQUIPOS DE OFICINA	5	19,492	Compañías Relacionadas	11	5,992
Costo de Adquisición		<u>(16,087)</u>			<u>31,509</u>
Depreciación Acumulada		3,406	TOTAL DE PASIVOS		114,680
Cargos diferidos	6	16,172	CAPITAL Y RESERVAS		
Inversiones en Acciones	7	<u>172,384</u>	Capital Social		200
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTE		191,962	Reserva Legal		69
TOTAL DE ACTIVOS		222,591	Reserva Facultativa		267
			Reserva de Capital		138,105
			Utilidades (pérdidas) acumuladas		(351)
			Utilidades (pérdidas) del ejercicio		(30,379)
			TOTAL DE PATRIMONIO		107,811
			TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		222,591

LAS NOTAS QUE ADJUNTO (DE LA 1 A LA 15) SON PARTE
INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

OPERACIONES POTENCIAL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
(Expresado en dólares americanos)

A DICIEMBRE 31 DE
2000

INGRESOS OPERACIONALES:

Ingresos por servicios 53,990

GASTOS OPERACIONALES:

Obligaciones patronales y sociales 28,154

Gastos Administrativos 15,413

43,567

RESULTADO NETO OPERACIONAL

10,423

INGRESOS NO OPERACIONALES

Intereses ganados 2,312

Otros ingresos 2,356

4,668

EGRESOS NO OPERACIONALES

Intereses y gastos financieros 10,972

Diferencial cambiario 9,603

24,894

45,470

RESULTADOS DEL EJERCICIO

(30,379)

**LAS NOTAS QUE ADJUNTO (DE LA 1 A LA 15) SON PARTE
INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

OPERACIONES POTENCIAL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Por el año terminado en diciembre 31 de 2000
(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital pagado (1)	Reservas		Reserva por Reval. Patrim.	Reexpresión Monetaria	Reserva de Capital	Utilidades (Pérdidas)		Total
		Legal	Facultativa				Acumuladas	del Periodo	
Saldo a diciembre 31 de 1999	200	69	267	151,768	(43,374)			(506)	108,424
Ajuste por conversión de partidas no monetarias a diciembre 31 de 1999				(44,229)	43,374				(856)
Saldo a diciembre 31 de 1999	200	69	267	107,537				(506)	107,536
Transferencia a utilidades acumuladas								506	
Utilidad (Pérdida) del ejercicio								(30,379)	(30,379)
Ajuste por inflación de activos y pasivos no monetarios									
Muebles y Enseres					783				783
Equipo de Oficina					214				214
Equipo de Computación					375				375
Ajuste por inflación de cuentas patrimoniales									
Capital				227	(177)				50
Reserva Legal				83	(66)				17
Reserva Facultativa				348	(283)				65
Reserva Reval. Patrimonio				3,190	(2,303)				887
Reexpresión Monetaria						28,760			28,760
Perdida Ejercicios Anteriores									
Regulación cuentas años anteriores									
Muebles y Enseres					(164)				(164)
Equipo de Oficina					11				11
Cargos diferidos					(1,534)				(1,534)
Amortiz. Acum. Cargos Diferidos							155		155
Transferencia a reserva de capital				(111,385)	(26,720)	138,105			
Saldo a diciembre 31 de 2000	200	69	267	(0)	(1,104)	138,105	(351)	(30,379)	106,807

(1) El Capital social de la Compañía esta formado de 500 acciones de diez mil sucren cada una, a la fecha del presente informe, la Empresa mantiene pendiente el trámite de aumento de capital, al mínimo establecido por la Superintendencia de Compañías. En las escrituras de aumento de capital, los valores del capital y de las acciones, se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América.

LAS NOTAS QUE ADJUNTO (DE LA 1 A LA 16) SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

OPERACIONES POTENCIAL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DE ENERO 1o. A DICIEMBRE 31 DE 2000
(Expresado en dólares americanos)

		FONDOS DE EFECTIVO		
		Aumentan	Disminuyen	Neto
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Utilidad (Pérdida) del ejercicio				(30,379.23)
a) Disminución de activos:				
Proyectos	4,491.52			
Empleados		44.00		
b) Disminución de pasivos:				
Cuentas por pagar		3,146.47		
	<u>4,491.52</u>	<u>3,190.47</u>	<u>1,301.05</u>	
Efectivo neto proveniente de actividades de de operación				(29,078.18)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
c) Disminución de pasivos:				
Sobregiros bancarios	26.76			
Obligaciones Bancarias ABN Amro Bank	1,200.00			
Préstamos de Socios	7,871.81			
Préstamos de Compañías Relacionadas	715.38			
	<u>9,813.96</u>			
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento				(9,813.96)
FONDOS NETOS (UTILIZADOS) EN EFECTIVO				(38,892.14)
RECURSOS QUE NO REQUIEREN MOVIMIENTO DE EFECTIVO				
Resultados por Exposición a la Inflación	79,868.30	61,831.25		
Deprec. Acum. Mobiliario y equipos de oficina	870.20			
Amortización de cargos diferidos	3,821.68			
Provisión impuestos a pagar	804.98			
Provisión de Beneficios Sociales	4,855.37			
Ajuste a diferencial cambiario préstamo bancario	8,217.35			
Provisión de Otras cuentas por pagar	2,251.32			
	<u>100,689.20</u>	<u>61,831.25</u>	<u>38,857.95</u>	
AUMENTO NETO DE RECURSOS EN EL EJERCICIO				(34.19)
SALDO DISPONIBLE AL COMIENZO DEL EJERCICIO				127.05
SALDO DISPONIBLE AL FINALIZAR EL EJERCICIO				<u>92.86</u>

LAS NOTAS QUE ADJUNTO (DE LA 1 A LA 15) SON PARTE
INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

(Cifras en dólares americanos, excepto que se indique expresamente)

NOTA 1 - IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA:

OPERACIONES POTENCIAL S. A. es una Compañía Anónima constituida al amparo de las Leyes del Ecuador, desde abril de 1978. Su objeto social es la compra – venta y arrendamiento de bienes inmuebles, así como la prestación de servicios y la gerencia de proyectos, está autorizada a contratar y a realizar todas las actividades permitidas por las Leyes del Ecuador, así como a participar en la conformación de otras sociedades.

NOTA 2 - PRINCIPALES PRACTICAS Y POLITICAS CONTABLES:

a. Base de presentación de los estados financieros:

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones, aplicando los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los estados financieros, que se extraen de sus registros contables, llevados en un sistema computarizado, fueron ajustados para efectos de aplicar el esquema de dolarización, de acuerdo con disposiciones legales y en cumplimiento de regulaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías. El período contable de la Compañía corre de enero a diciembre de cada año.

b. Conversión de estados financieros a dólares americanos:

En concordancia con las regulaciones vigentes, la Compañía ajustó sus estados financieros expresados en sucre, previo a la conversión a dólares americanos, en marzo 31 de 2000, para corregir los efectos de las distorsiones económicas y de información financiera.

De acuerdo con dichas regulaciones:

b.1 Los saldos de las cuentas de origen monetario expresados en sucre a marzo 31 de 2000, fueron convertidos a S/. 25,000.00 por cada dólar:

b.2. Los rubros no monetarios, poseídos o existentes a la fecha de transición, que se encontraban reexpresados al 31 de diciembre de 1999, fueron ajustados por inflación considerando la variación que registra el índice general de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre la fecha de transición y el 1 de enero de 2000.

Una vez reexpresados por inflación, las partidas no monetarias del balance general se ajustaron por 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. Este

índice surge de la variación acumulada de las diferencias entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre diciembre 31 de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y la fecha de transición.

b.3. Los activos y pasivos expresados en moneda extranjera, que se mantenían al final del ejercicio impositivo sujeto a reexpresión, se ajustaron a la tasa de cambio en sucres que a diciembre 31 de 2000, dispuso el Servicio de Rentas Internas, (25.000 sucres por cada USD \$ 1.00)

b.4. En forma adicional, la regulación vigente exige mantener las cuentas patrimoniales de: "Reexpresión Monetaria" y "Reserva por Revalorización del Patrimonio", las que se debitán y acrestan por efecto de ajustar por inflación y por índice especial de corrección de brecha, las cuentas de capital y reservas, excepto las utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas, las que mantienen sus acumulaciones por valor histórico.

b.5. La ganancia o pérdida por posición monetaria, se registró en la cuenta "Resultados por Exposición a la Inflación", cuenta del estado de resultados que registra el efecto del ajuste de las partidas no monetarias, producto de la aplicación de la corrección monetaria integral a los estados financieros a partir de enero 1 de 2000.

b.6. Los estados de resultados y de flujos de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria, ni al ajuste por el índice de brecha.

c. Móvilario y Equipos de Oficina:

Estos activos se muestran al costo de adquisición más la corrección monetaria efectuada de conformidad con las disposiciones legales, y están presentados con las correspondientes deducciones por depreciación acumulada.

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan la vida útil, se cargan como gasto a medida que se efectúan.

Los bienes de uso de la Compañía se deprecian utilizando el método de línea recta, sobre la base de la vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y Equipos	10.00 %
Equipos de Computación	20.00 %

El gasto por depreciación se carga a los resultados del período.

d. Participación de Utilidades a empleados y trabajadores:

En cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa reconoce una participación del 15% de sus utilidades netas, antes de la estimación del impuesto a la renta, la misma que se registra como provisión, con cargo a los resultados del ejercicio corriente.

e. Impuesto a la Renta:

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Empresa está gravada a la tasa del 25%, en el año 2000. Dicho impuesto se registra con cargo a las utilidades del ejercicio económico corriente.

f. Reserva Legal:

La Ley de Compañías exige que las Compañías Anónimas transfieran a reserva legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, un porcentaje no menor del 10 % de las mismas, hasta que ésta represente, por lo menos, el 50% del capital social pagado. Dicha reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones, o podrá ser reintegrada, si después de constituirse, resulta disminuida por cualquier causa.

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Diciembre 31 de 2000
(Cifras expresadas en dólares americanos)

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR:

Estos saldos están representados por derechos de la Compañía ante terceros, sobre cuyos saldos no se aplican tasas de interés ni pactos de ajuste.

El saldo se descompone en las siguientes cuentas:

			A DICIEMBRE 31 DE 2000
Proyectos	(A)	27,366	
Préstamos empleados	(B)	44	
		<hr/>	27,410

- (A) Corresponde a la acumulación de los costos de construcción y financieros de proyectos de vivienda, dirigidos a la clase media.
- (B) Esta cuenta se origina en la concesión de préstamos autorizados por la Gerencia General, a empleados de la Compañía. El cobro de estos valores está sujeto al acuerdo de pagos convenido entre las partes.

NOTA 4 - IMPUESTOS RETENIDOS EN LA FUENTE:

Son aquellos valores retenidos por personas jurídicas, a quienes la Empresa a prestado sus servicios de gestión y gerencia de proyectos. Este impuesto retenido, constituye crédito tributario para la Compañía, que podrá compensarlo del impuesto causado, cuando realice su liquidación y presente su declaración anual.

El saldo que muestran los libros por este concepto es de 3,127 dólares americanos.

NOTA 5 - MOBILIARIO Y EQUIPOS DE OFICINA:

La composición de este rubro al cierre del ejercicio se presenta como sigue:

	A DICIEMBRE 31 DE 2000
Costo de adquisición	
Equipos de Computación	13,825
Mobiliario de Oficina	4,779
Equipos de Oficina	888
	<hr/>
	19,492
Depreciación acumulada	
Equipos de Computación	(12,240)
Mobiliario de Oficina	(3,352)
Equipos de Oficina	(495)
	<hr/>
	(16,087)
Valor neto de Mobiliario y equipos de oficina	3,406

NOTA 6 - CARGOS DIFERIDOS:

Corresponde a la diferencia en cambio neta, del ejercicio impositivo comprendido entre mayo 1º. y diciembre 31 de 1999, registrada como una cuenta de activo diferido, la que será amortizada en un período de cinco años a partir del año 2000.

Hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario activado, la Empresa no puede distribuir las utilidades acumuladas o del ejercicio a sus accionistas.

El detalle de este rubro se presenta a continuación:

	A DICIEMBRE 31 DE 2000
COSTO HISTORICO	
Diferencia en cambio diferida	<hr/>
	20,215
	<hr/>
	20,215
AMORTIZACION ACUMULADA	
Diferencia en cambio diferida	<hr/>
	(4,043)
	<hr/>
	(4,043)
VALORES NETOS	<hr/>
	16,172

NOTA 7 - INVERSIONES EN ACCIONES:

Representa la participación de la Compañía en el capital social de empresas relacionadas.

La Compañía no dispone de la certificación del valor patrimonial proporcional que deben proporcionar las empresas receptoras de las inversiones, por lo que no aplicó la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 a este grupo de cuentas, para no exceder el costo de sus inversiones.

El detalle de este rubro se presenta a continuación:

	A DICIEMBRE 31 DE 2000
Inmoquimesa S.A.	94,286
City Plaza	77,607
Inmoequinoccio	491
	<hr/>
	172,384

NOTA 8 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS C / P:

En esta cuenta se registra la porción corriente de las obligaciones bancarias contraídas por la Compañía, y las de crédito vencido, las que deben pagarse en el lapso de un año a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

La composición de este rubro se presenta como sigue:

	A DICIEMBRE 31 DE 2000
Mutualista Pichincha	
Capital	45,063
Intereses	2,506
Banco Del Pichincha	
Capital	25,000
	<hr/>
	72,569

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR:

Es una cuenta transitoria donde se registran los cheques que se emiten para la cancelación de obligaciones pendientes de pago.

El detalle de este rubro se presenta a continuación:

	A DICIEMBRE 31 DE 2000
Varios Por Pagar	2,868
Ing. Pedro López	203
15% Trabajadores	126
Colinas Del Pichincha	8
	<hr/>
	3,205

NOTA 10 - PRESTAMOS DE SOCIOS:

Corresponden a importes recibidos de los Socios de la Compañía para financiar las operaciones propias del giro del negocio.

No existen convenios de pago, ni se grava interés ni vencimiento alguno.

La composición de este rubro al cierre del ejercicio se presenta como sigue:

	<u>A DICIEMBRE 31 DE 2000</u>
Ing. Bernardo Dávalos	14,667
Ing. Dario Valencia	<u>10,850</u>
	25,516

NOTA 11 - COMPAÑIAS RELACIONADAS:

Corresponden a valores recibidos por transferencias de recursos de SANTA ISABEL a OPERACIONES POTENCIAL S.A., para cubrir gastos operativos.

El detalle de este rubro se presenta a continuación:

	<u>A DICIEMBRE 31 DE 2000</u>
Santa Isabel	<u>5,992</u>
	5,992

NOTA 12 - RESULTADOS POR EXPOSICION A LA INFLACION:

En esta cuenta se registra el efecto de aplicar la corrección monetaria integral a los estados financieros, a partir de enero 1 de 2000.

El detalle de este rubro se presenta a continuación:

CUENTAS	DEBITOS	CREDITOS	<u>A DICIEMBRE 31 DE 2000</u>
Capital	66	(16)	50
Reserva Legal	23	(6)	17
Reserva Facultativa	88	(23)	65
Reserva Reval. Patrimonio	1,135	(248)	887
Reexpresión Monetaria	34,150	(5,389)	28,760
Utilidad / Perdidas	19	(130)	(111)
Muebles de Oficina	67	(264)	(198)
Equipos de Oficina	17	(65)	(48)
Computadores	71	(394)	(323)
Cargos Diferidos	716	(4,921)	(4,205)
Suman :	36,351	(11,456)	24,894

NOTA 13 - SALDOS DE BALANCE A DICIEMBRE 31 DE 1999:

Los saldos en dólares correspondientes al ejercicio fiscal de 1999, que se muestran comparativos en el presente informe, fueron transformados a su equivalente de S/. 19,525.89, que corresponde al tipo de cambio determinado por el Banco Central al cierre del mes de diciembre de 1999 y que consta publicado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, Apéndice 1 de la Tabla de Corrección de la Brecha entre la Devaluación y la Inflación.

NOTA 14 - ELABORACION DE LOS ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO Y FLUJOS DE EFECTIVO DEL AÑO 2000:

Por Resolución de la Superintendencia de Compañías, se reglamenta la conversión de sures a dólares de los Estados Unidos de América, de los Estados Financieros de las compañías sujetas a su control, correspondientes al ejercicio económico de 1999, para fines de elaboración de los Estados de Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo del año 2000.

Para efectos de la conversión, se consideraron los saldos que reflejaron dichos Estados a diciembre 31 de 1999, saldos que incluyen la corrección monetaria que por el referido ejercicio fiscal se realizó a las partidas no monetarias, más el respectivo ajuste de brecha, hasta esa fecha, establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17. Los saldos ajustados se dividirán para S/. 19,525.89, que corresponde al tipo de cambio determinado por el Banco Central al cierre del mes de diciembre de 1999 y que consta publicado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

De esta conversión efectuada únicamente con fines de presentación, se obtendrán los saldos de los estados financieros a diciembre 31 de 1999, en dólares de los Estados Unidos de América, los que servirán de base para la formulación de los estados de Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo al año 2000.

NOTA 15 - CONTINGENCIAS:**Situación Tributaria:**

- a) El Servicio de Rentas Internas podría efectuar revisiones de la situación tributaria sobre las declaraciones de los años 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000. En el caso de que se establecieran cargos adicionales por impuestos, dichas partidas afectarán directamente a las reservas patrimoniales de la Compañía.