

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A la Junta de Accionistas de SYDRO S.A. :**

1. *He auditado el balance general adjunto de Sydro S.A., al 31 de diciembre de 2000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y cambios en la posición financiera por el ejercicio anual terminado a esa fecha. Los estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basada en la auditoría.*
  
2. *Mi auditoría fue efectuada de acuerdo a las normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una razonable seguridad de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base a pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables importantes hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.*
  
3. *En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SYDRO S.A. al 31 de diciembre de 2000, sus resultados de operación y flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.*
  
4. *Como se menciona en las Notas 2 a), y b), con la promulgación de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador el día 13 de marzo del año 2000, se estableció el cambio de unidad monetaria, mediante canje de los sucres en circulación con dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1. En dicha ley se establece que, a partir del 1 de abril de 2000, los registros contables se expresan en dólares de los Estados Unidos de América. Previo a ello, los estados financieros en sucres al 31 de marzo de 2000 fueron convertidos a dólares en función de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, por la cual, los saldos en sucres de los activos y pasivos no monetarios de los estados financieros y el patrimonio han sido ajustados considerando la brecha existente entre la inflación y la devaluación acumuladas hasta el 31 de marzo de 2000, de forma que los saldos se presenten actualizados como si hubiesen*

sido registrados en dólares históricos. El efecto de los ajustes efectuados se refleja en las cuentas "reexpresión monetaria" en el patrimonio y "resultado por exposición a la inflación" en los resultados del ejercicio

5. Según se detalla en la Nota 5, durante el ejercicio 2000, Sydro S.A. aportó a Inmoemp S.A. acciones de Produbanco a su valor en libros de US\$ 1'048.462 en calidad de aportes para futura capitalización, de los cuales fueron suscritos en el capital social de Inmoemp S.A. US\$ 157.408. Concomitantemente, la Compañía registró el crédito diferido correspondiente a los dividendos en acción recibidos de Produbanco desde 1996, a la cuenta de patrimonio "Reserva Revalorización del Patrimonio".
6. Los precios de los bienes y servicios en el Ecuador, entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2000, continuaron con un proceso de ajuste, que ha determinado que el índice de precios al consumidor en el período citado se haya incrementado en el 48%. Se estima que el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses, al mismo tiempo que se produzca una reactivación económica. No se puede estimar razonablemente la evolución de la economía ecuatoriana y su incidencia en la situación financiera y actividades de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.
7. El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 27 de marzo de 2001

AUDITOR INDEPENDIENTE

C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.  
Matricula 22.459

Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-254

**SYDRO S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**  
*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
<i>Activos Corrientes</i>		<i>Pasivo Corriente</i>	
<i>Efectivo y Equivalentes (Nota 3)</i>	580	<i>Accionistas y Compañías relacionadas (Nota 6)</i>	37,981
<i>Cuentas por Cobrar</i>	3,544	<i>Impuestos y Beneficios por Pagar</i>	11
<i>Pagos Anticipados</i>	2,953	<i>Cuentas por pagar</i>	1,377
		<b><i>Total Pasivos Corrientes</i></b>	<b><u>39,370</u></b>
<b><i>Total Activos Corrientes</i></b>	<b><u>7,077</u></b>	<i>Pasivo a largo plazo</i>	
<i>Propiedades, Planta y Equipos, netos (Nota 4)</i>	54,365	<i>Utilidades no realizadas (Nota 7)</i>	234,705
<i>Inversiones Permanentes (Nota 5)</i>	1,348,997	<b><i>Total Pasivos</i></b>	<b>274,074</b>
		<b><i>PATRIMONIO NETO</i></b>	<b>1,136,365</b>
<b><i>Total de Activos:</i></b>	<b><u><u>1,410,439</u></u></b>	<b><i>Total de Pasivos y Patrimonio</i></b>	<b><u><u>1,410,439</u></u></b>

*Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros*

**SYDRO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
*Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000*  
*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>Ingresos</b>		<b>3,252</b>
<b>Menos: Gastos de Operación</b>		<b>39,774</b>
Gastos de Personal	18,284	
Gastos Generales	21,490	
	<b>Pérdida en Operación</b>	<b>(36,522)</b>
<b>Menos: Resultado por Exposición a la Inflación</b>		<b>252,690</b>
(Nota 11)		
	<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>(289,212)</b>

*Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros*

**SYDRO S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**  
*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<i>Movimientos</i>	<i>Capital Social</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Reserva Facultativa</i>	<i>Capital Adicional Reserva Reval. Patrimonio</i>	<i>Reexpresión Monetaria</i>	<i>Resultados Acumulados</i>	<i>Total</i>
	<i>(Nota 9)</i>	<i>(Nota 10)</i>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 1999 (Suces)</b>	<b>20,000</b>	<b>19,884</b>	<b>177,029</b>	<b>25,091,727</b>		<b>(339,771)</b>	<b>24,968,869</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2000 (US\$)</b>	<b>800</b>	<b>795</b>	<b>7,081</b>	<b>1,003,669</b>		<b>(13,591)</b>	<b>998,755</b>
<i>Reproceso Ajustes Inflación años anteriores</i>				<i>111,627</i>	<i>(616,828)</i>	<i>(31,553)</i>	<i>(536,754)</i>
<i>Reclasificación dividendos en acción</i>				<i>(129,239)</i>			<i>(129,239)</i>
<i>Corrección Monetaria a marzo de 2000 Patrimonio</i>				<i>344,290</i>		<i>(24,670)</i>	<i>319,621</i>
<i>Ajustes por Brecha a Diciembre de 1999 Patrimonio Activos Fijos</i>				<i>612,225</i>	<i>(535,307)</i>	<i>(76,918)</i>	<i>12,687</i>
<i>Ajustes por Brecha a Marzo de 2000 Patrimonio</i>				<i>(66,120)</i>		<i>6,358</i>	<i>(59,762)</i>
<i>Reclasificación dividendos en acción Inmoemp</i>				<i>820,270</i>			<i>820,270</i>
<i>Pérdida del ejercicio</i>						<i>(289,212)</i>	<i>(289,212)</i>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 1999</b>	<b>800</b>	<b>795</b>	<b>7,081</b>	<b>2,696,722</b>	<b>(1,139,448)</b>	<b>(429,386)</b>	<b>1,136,365</b>

*Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros*

**SYDRO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**  
*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

**FLUJO USADO EN LAS OPERACIONES**

<i>Efectivo recibido por arriendos e intereses</i>	228
<i>Efectivo pagado a proveedores y empleados</i>	(27,454)
<b><i>Flujo Usado de las Operaciones</i></b>	<b><u>(27,226)</u></b>

**FLUJO USADO EN INVERSION**

<i>Adquisición de Activos Fijos</i>	10,292
<b><i>Total Flujo Neto Usado en Inversión</i></b>	<b><u>10,292</u></b>

**FLUJO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

<i>Efectivo recibido de entidades relacionadas</i>	37,981
<b><i>Total Flujo de Financiamiento</i></b>	<b><u>37,981</u></b>

<b><i>Reducción en el efectivo y sus equivalentes</i></b>	<b><u>463</u></b>
<i>Efectivo al inicio del ejercicio</i>	117
<i>Efectivo al final del ejercicio</i>	580
<b><i>Reducción en el efectivo y sus equivalentes</i></b>	<b><u>463</u></b>

*Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros*

**SYDRO S.A.**  
**Conciliación del resultado del año con el Flujo de**  
**efectivo usado en las operaciones**  
**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**  
*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<b><i>Pérdida del Ejercicio</i></b>	<b><i>(289,212)</i></b>
<i>Más cargos que no representan flujo de efectivo</i>	
<i>Depreciaciones y Amortizaciones</i>	<i>3,615</i>
<i>Resultado por Exposición a la Inflación</i>	<i>252,690</i>
<i>Aumento de cuentas por cobrar</i>	<i>(3,024)</i>
<i>Aumento de Pasivos Acumulados</i>	<i>(1,042)</i>
<i>Aumento de gastos prepagados</i>	<i>(788)</i>
<i>Disminución de Cuentas por Cobrar empleados</i>	<i>10,534</i>
<b><i>Flujo Usado de las Operaciones</i></b>	<b><u><i>(27,226)</i></u></b>

*Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros*

**Nota 1.- Operaciones**

*La Compañía fue constituida el 22 de diciembre de 1981 y tiene por objeto social comprar, vender y en general adquirir cualquier título, bienes inmuebles; administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.*

*Se ha presentado deterioro económico progresivo caracterizado, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, reducción importante de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de S/.25,000 por US\$1. Se estableció que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; dicho mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".*

*Luego de este proceso de dolarización, los precios de los bienes y servicios transados localmente han continuado en un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 48% entre abril y diciembre del 2000. Se estima que el ritmo de ajuste del índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses, y se prevé una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.*

*Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta las circunstancias descritas.*

**Nota 2.- Resumen de las Principales Políticas Contables**

**a Bases fundamentales**

*Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado para inventarios, gastos pagados por anticipado, inversiones en acciones, propiedad, planta y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares de los Estados Unidos de América establecidas en la NEC 17, según se describe más adelante.*

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares de los Estados Unidos de América no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, expresados en sucres. Por este motivo, la Compañía no cuenta con y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

**b Ajuste y conversión a dólares de los Estados Unidos de América**

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2000, han sido ajustadas y convertidas a dólares de los Estados Unidos de América mediante las pautas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajustes previos al proceso de conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000, aplicando el índice del 32,8118%.
- Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- Conversión a dólares de los Estados Unidos de América de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000=US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputadas a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación (REI) del Estado de Resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior vendidos o dados de baja durante el período, y la amortización o depreciación del período de otros activos también en existencia al 31 de diciembre de 1999 se basan en el valor histórico o reexpresado que dicho activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que rigieron a dicha fecha.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de

flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del periodo expuestos en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/.25,000 por US\$1.

**c Pagos Anticipados**

Las retenciones tributarias y seguros anticipados se encuentran expresados a su valor histórico.

**d Propiedades y Equipos**

Se registra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

En el momento de una venta o retiro, el valor del costo revalorizado del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los activos totalmente depreciados son dados de baja siguiendo el mismo procedimiento. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

La depreciación correspondiente al periodo comprendido entre enero y marzo del 2000 se basa en los valores en sucres y sus respectivas reexpresiones hasta el 31 de diciembre de 1999 convertidos a dólares a la tasa de S/.25,000 por US\$1.

**e Inversiones Permanentes**

Aparecen registradas al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Con la expedición de las normativas societarias establecidas en la Resolución SC 96-1-3-3-002 de R.O. 894 de 29 de febrero de 1996, a partir de 1996 los dividendos en acción recibidos de las Compañías que cotizan sus acciones en las bolsas de valores se registran a su valor nominal contra la cuenta de crédito diferido Utilidades no Realizadas. Los dividendos recibidos de las compañías que no cotizan en las bolsas de valores se siguen registrando a su valor nominal con crédito a la cuenta de reserva por revalorización del Patrimonio. Los dividendos en efectivo son registrados como ingresos del ejercicio.

**f Reserva de Capital**

En las disposiciones de NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

**Nota 3.- Efectivo y sus equivalentes**

Al 31 de diciembre de 2000 el saldo de la cuenta se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

<i>Detalle</i>	<i>US\$</i>
Caja Chica	20
Bancos	<u>560</u>
<b>Total al 31 de diciembre de 2000</b>	<b><u>580</u></b>

**Nota 4.- Propiedades y Equipos**

Durante el año 2000 este rubro presenta el siguiente movimiento:

<i>Detalle</i>	<i>Saldo 31/12/99 US\$</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Ajustes y reclasificación</i>	<i>Aplicación NEC 17 Reexpresión Monetaria</i>	<i>REI</i>	<i>Saldo al 31/12/00</i>	<i>Porcentajes Depreciación</i>
<b>ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE</b>							
Terrenos	7,830			3,110	2,083	13,024	
<b>ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>							
<b>Costo y Revalorización</b>							
Construcciones	28,521			12,329	7,553	48,403	5%
Equipo de Oficina	1,332		(189)	1,159	279	2,580	10%
Equipos de Computación	4,797	279		2,883	975	8,933	20%
Muebles y Enseres	1,263			1,335	306	2,904	10%
Vehiculos		10,013				10,013	20%
<b>TOTAL COSTO Y REVALORIZACION</b>	<b>43,743</b>	<b>10,292</b>	<b>(189)</b>	<b>20,816</b>	<b>11,195</b>	<b>85,857</b>	
<b>MENOS :</b>							
Depreciación Acumulada	(15,719)	(3,615)	(2)	(8,129)	(4,027)	(31,491)	
<b>Propiedad y Equipos Neto :</b>	<b>28,024</b>	<b>6,677</b>	<b>(191)</b>	<b>12,687</b>	<b>7,168</b>	<b>54,365</b>	

El cargo por depreciación en el presenta año fue de US\$ 3.615

### Nota 5.- Inversiones Permanentes

El año 2000 se presentó el siguiente movimiento:

Detalle	Valor Nominal	No. Acciones	Porcentaje de Participac.	Saldo al 31/12/99 Suces	Saldo al 01/01/00 US\$	Reexpresión Monetaria	Adiciones / Retiros	Saldo al 31/12/00
Produbanco	S/. 100	24,999,810	1%	29,542,660	1,181,706	166,753	(1,048,462)	299,998
Centro Comercial Iñaquito S.A.				13,438	538			538
Inmoemp S.A. Capital			16.898%				157,408	157,408
Inmoemp S.A. Aportes Futura Capitalización							891,054	891,054
<b>Total Inversiones</b>				<b>29,556,098</b>	<b>1,182,244</b>	<b>166,753</b>		<b>1,348,997</b>

### Nota 6.- Saldos con Empresas Relacionadas

El saldo corresponde al siguiente detalle:

Detalle	US\$
Esverglo S.A.	10.360
Gloveres Cia. Ltda..	590
Rodrigo Paz	25.028
Fundeporte	2.003
<b>Total al 31 de diciembre de 2000</b>	<b>37.981</b>

### Nota 7.- Utilidades no Realizadas

El saldo de esta cuenta de crédito diferido, por un valor de US\$ 234.705 corresponde a los dividendos recibidos a valor nominal entre 1996 y 2000, por las acciones poseídas en el Produbanco hasta el 31 de diciembre de 2000.

**Nota 8.- Situación Tributaria**

**Conciliación tributaria**

La Compañía no ha provisionado valores por concepto de 15% de participación a trabajadores e impuesto a la renta por cuanto ha obtenido una pérdida en el ejercicio económico.

**Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales**

Se encuentran pendientes de intervención fiscal los ejercicios 1998, 1999 y 2000.

**Nota 9.- Capital Social**

El capital suscrito y pagado de Sydro S.A. al final de 2000 es de 20.000 acciones de valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

**Nota 10. Reserva Legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que alcance por lo menos un 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Nota 11.- Resultados por Exposición a la Inflación.-**

Como efectos de la conversión a dólares americanos según disposiciones legales y basados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17, los resultados de la Compañía se ven incrementados según el detalle siguiente:

<b>Detalle</b>	<b>Efecto US\$</b>
Activos	7.168
Patrimonio	<u>(259.859)</u>
<b>Total al 31 de diciembre de 2000</b>	<b><u>(252.690)</u></b>

***Nota 12.- Cumplimiento de las medidas correctivas***

*En relación a las recomendaciones emitidas por los auditores en su revisión del ejercicio 1999 la Compañía, en lo relevante, ha tomado las medidas correctivas necesarias.*

***Nota 13.- Eventos Subsecuentes***

*A la fecha de la emisión de los estados financieros no se conocen hechos o circunstancias que en opinión de la Administración, puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros.*