

maría durango vela  
quito - ecuador

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Sierraverde S. A. :**

He auditado el balance general adjunto de **Inmobiliaria Sierraverde S. A.** (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 flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.

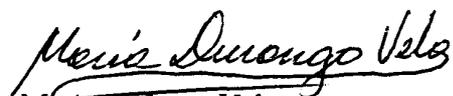
Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de 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. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Sierraverde S. A.**, al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y el su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Según se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante los últimos tres años el Ecuador viene atravesando un profundo deterioro en su economía, reflejado principalmente por la reducción de la actividad económica, iliquidez del mercado financiero, altas tasas de interés, niveles incontrolables de inflación, etc. por lo que el 9 enero del 2000, el Gobierno Nacional decretó el cambio de moneda en el Ecuador, adoptando como la moneda oficial al Dólar de E.U.A. en reemplazo del Sucre Ecuatoriano; a una tasa de cambio de 25,000 Sucres por cada un Dólar de E.U.A.. Durante el año 2000, la economía ha experimentado cierta estabilidad con relación a los dos años anteriores; sin embargo, el futuro económico del Ecuador aún es incierto, ya que depende de las medidas que tome el gobierno con miras a la recuperación y reactivación económica. A la fecha no es posible determinar como se avizora el futuro y la solución de la situación antes mencionada; por lo que los estados financieros arriba mencionados deberán ser leídos considerando estas circunstancias.

Como parte del proceso de dolarización de la economía mencionada en el párrafo anterior, los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos de Suces Ecuatorianos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, más ampliamente descrita en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos.

Como se menciona en la Nota 3 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2000, la Compañía cambio el método de reconocimiento del efecto de la inflación en los resultados del año, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.16.



María Durango Vela  
Licencia profesional No.16,646  
Registro de Auditor Externo en la  
Superintendencia de Compañías No.292

23 de febrero del 2000

**Inmobiliaria Sierraverde S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

**ACTIVO**

**CORRIENTE:**

Indutex S. A. 40,727

TERRENOS y EDIFICIOS, neto 714,918

Total del activo 755,645

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**CORRIENTE:**

Impuestos por pagar 19,173

Cuentas por pagar 366

Total del pasivo 19,539

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social 99,600

Reservas de Capital - 563,783

Utilidades retenidas -

Reserva legal 6,044

Utilidades por aplicar 66,679

72,723

Total del patrimonio de los accionistas 736,106

Total del pasivo y patrimonio de los accionistas 755,645

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

**Inmobiliaria Sierraverde S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

**INGRESOS:**

Arriendos 103,888

**GASTOS DE OPERACIÓN:**

Depreciaciones 22,638  
Impuestos y contribuciones 2,439  
Honorarios profesionales 121  
Administración y otros 1,380 26,578

Utilidad en operación antes del efecto por exposición a la  
inflación, e impuesto a la renta 77,310

**RESULTADO DE EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN** (3,679)

Utilidad en operación antes de impuesto a la renta 73,631

**PROVISIÓN PARA IMPUESTO A LA RENTA** 17,491

Utilidad neta 56,140

Utilidad por cada mil de acciones 2.25

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**Inmobiliaria Sierraverde S. A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

	<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>	<b><u>RESERVA DE CAPI- TAL</u></b>	<b><u>UTILIDADES RETENIDAS</u></b>		
			<b><u>Reserva legal</u></b>	<b><u>Utilidades por aplicar</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 1999</b>	99,600	497,447	430	15,011	15,441
Incremento (disminución) neto por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) No. 17	-	66,336	-	1,142	1,142
Utilidad neta	-	-	-	56,140	56,140
Apropiación de utilidades	-	-	5,614	(5,614)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2000</b>	<b><u>99,600</u></b>	<b><u>563,783</u></b>	<b><u>6,044</u></b>	<b><u>66,679</u></b>	<b><u>72,723</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**Inmobiliaria Sierraverde S. A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**COMPOSICIÓN DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 1999**

**(Expresado en miles de Suces)**

	<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>	<b><u>RESERVA DE CAPI- TAL</u></b>	<b><u>UTILIDADES RETENIDAS</u></b>		
			<b><u>Reserva legal</u></b>	<b><u>Utilidades por aplicar</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reportado</b>	2,490,000	4,596,707	10,759	132,964	143,723
<b>Más (Menos) - Ajuste de brecha por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17</b>	-	7,839,460	-	242,304	242,304
	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Saldo al 31 de diciembre del 1999, como fue reexpresado</b>	2,490,000	12,436,167	10,759	375,268	386,027
	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Saldo al 31 de diciembre del 1999, convertido a Dólares de E.U.A. a un tipo de cambio de S/.25,000</b>	99,600	497,447	430	15,011	14,441
	=====	=====	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**Inmobiliaria Sierraverde S. A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**(Expresado Dólares de E.U.A.)**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad neta	56,140
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto por actividades de operación -	
Depreciación	22,638
Efecto por conversión	3,679
Cambios netos en activos y pasivos -	
(Aumento) en cuentas por cobrar	(19,647)
Disminución en impuestos prepagados	1,106
Disminución en cuentas por pagar	(4,149)
Aumento en impuesto por pagar	19,049
	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	78,816
	-----

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

(Adiciones) a terrenos, edificios, y muebles y enseres	(78,816)
	-----
Disminución neta en efectivo en caja y bancos	-
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**Inmobiliaria Sierraverde S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**(Expresadas en Dólares de E.U. A.)**

**1. OPERACIÓN:**

La Compañía fue constituida bajo las leyes ecuatorianas el 24 de septiembre de 1996, fecha en la que inició sus operaciones. El objetivo principal de la Compañía es efectuar inversiones en bienes muebles, inmuebles, acciones, títulos y valores de toda clase.

Durante los últimos tres años el Ecuador viene atravesando un profundo deterioro en su economía, reflejado principalmente por la reducción de la actividad económica, iliquidez del mercado financiero, altas tasas de interés, niveles incontrolables de inflación, etc. por lo que el 9 enero del 2000, el Gobierno Nacional decretó el cambio de moneda en el Ecuador, adoptando como la moneda oficial al Dólar de E.U.A. en reemplazo del Sucre Ecuatoriano; a una tasa de cambio de 25,000 Sucres por cada un Dólar de E.U.A.. Como parte del proceso de dolarización de la economía mencionada, 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) No. 17, más ampliamente descrita en la Nota 2.

Durante el año 2000, la economía ha experimentado cierta estabilidad con relación a los dos años anteriores; sin embargo, el futuro económico del Ecuador aún es incierto, ya que depende de las medidas que tome el gobierno con miras a la recuperación y reactivación económica.

Debido a que no es posible determinar el efecto de la inestabilidad económica, se desconoce hasta que grado podría afectar las operaciones futuras de la Compañía. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la situación antes mencionada. Los efectos correspondientes a dicha situación, serán expuesto en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

**2. RESUMEN DE LAS 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, que no difieren substancialmente de los principios de aceptación general; estos principios 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 adjuntos, y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismo. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

(Continuación de la Nota No.2  
Políticas de Contabilidad)

Durante el año 2000, se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) No.16 y No.17 relacionadas con la Corrección Monetaria Integral de los Estado Financieros (ver Nota 4) y la Conversión de Estados Financieros Para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización (ver Nota 3), respectivamente.

Los estados financieros adjuntos han sido presentados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa; ya que 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; y no existe una obligación de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador en vigencia.

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son las siguientes:

(a) Cambio de moneda -

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 NEC No.17 y a partir de esa fecha , todas las transacciones financieras son expresadas y reportadas en Dólares de E.U.A. (Ver Nota 3)

(b) Terrenos y edificios -

Los terrenos y edificios están registrados a una base que se asemeja al costo histórico. El costo de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se carga a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta, la tasa de depreciación está determinada en base a la vida probable de los bienes.

(e) Impuesto a la renta -

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

(f) Utilidad por acción -

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(d) Registros contables y unidad monetaria -

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria de la República del Ecuador, a partir de enero del 2000 (ver Nota 1).

### **3. CONVERSIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DÓLARES DE E.U.A. :**

Durante el año, el Gobierno Nacional decretó la dolarización de su economía, adoptando al Dólar de E.U.A. como moneda oficial en el Ecuador. Como consecuencia del nuevo sistema monetario, se emitió la NEC No.17, mediante la cual, la Compañía debió convertir sus estados financieros al 31 de marzo del 2000 de Sucres Ecuatorianos a

(Continuación de la Nota No.3

Conversión de los estados financieros a Dólares de E.U.A.)

Dólares de E.U.A., siguiendo los procedimientos descritos en este pronunciamiento, que consisten principalmente en (a) ajustar los estados financieros en Sucres por inflación, (b) ajustar los estados financieros en Sucres ajustados por inflación por un índice correspondiente a la diferencia entre la inflación y la devaluación en los años anteriores al 31 de diciembre de 1999 o índice especial de corrección de brecha, (c) ajustar por índice especial de corrección de brecha del 31 de diciembre de 1999 y el 31 de marzo del 2000, y (d) convertir los estados financieros ajustados en Sucres a la tasa de cambio de S/25,000 por cada un Dólar de E.U.A.. Un resumen de los procedimientos efectuados se describe a continuación:

(a) Ajuste por inflación -

La partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, estas son terrenos y edificios, capital social, reserva de revalorización del patrimonio, reexpresión monetaria, reserva legal y utilidades acumuladas, fueron ajustadas por el índice de inflación entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, publicado por el Instituto de Estadísticas y Censos - INEC, el cual ascendió al 32%. El efecto de este ajuste se registró en la cuenta de resultados por exposición a la inflación, de acuerdo con la NEC No.16.

(b) Ajuste por índice especial de corrección de brecha al 31 de diciembre de 1999 -

La partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, estas son terrenos y edificios, capital social, reserva de revalorización del patrimonio, reexpresión monetaria, reserva legal y utilidades acumuladas fueron ajustadas por el índice de corrección de brecha, con el fin de reconocer la diferencia entre la devaluación y la inflación en años anteriores, para tratar de presentar dichas partidas a un monto en Sucres similar al costo en Dólares de E.U.A. histórico a la fecha de adquisición o de la transacción. Este índice se refleja en un porcentaje que expresa la diferencia que existe entre el índice de devaluación y el índice de inflación acumulados, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la transacción hasta el 31 de diciembre de 1999, expuesto en una tabla de índices publicada en Registro Oficial No.57 del 13 de abril del 2000. El efecto de la aplicación de este índice fue registrado en la cuenta de reserva de capital.

(c) Ajuste por índice especial de corrección de brecha al 31 de marzo del 2000 -

La partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, estas son terrenos y edificios, capital social, reserva de revalorización del patrimonio, reexpresión monetaria, reserva legal y utilidades acumuladas fueron ajustadas por el índice de corrección de brecha, con el fin de reconocer la diferencia entre la devaluación y la inflación del 1 de enero al 31 de marzo del 2000, para tratar de presentar dichas partidas a un monto en Sucres similar al costo en Dólares de E.U.A. histórico a la fecha de adquisición o de la transacción, expuesto en una tabla de índices publicada en Registro Oficial No.57 del 13 de abril del 2000. El efecto de la aplicación de este índice fue registrado en la cuenta de resultados por exposición a la inflación, de acuerdo con la NEC No.16.

(Continuación de la Nota No.3  
Conversión de los estados financieros a Dólares de E.U.A.)

De acuerdo con la NEC No.17, los estados de resultados y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminado el 31 de marzo del 2000, no fueron ajustados por inflación ni índices especiales de corrección de brechas.

(d) Conversión de estados financieros -

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

**4. CAMBIO DEL SISTEMA DE REGISTRO EN EL RECONOCIMIENTO DEL EFECTO POR INFLACIÓN:**

Durante el año 2000, entró en vigencia la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) No.16, que trata sobre el sistema de corrección integral de los estados financieros, cuyo efecto principal es el reconocimiento del efecto de la inflación en los resultados del año (Ver Nota No. 3).

**5. TERRENOS y EDIFICIOS :**

Al 31 de diciembre del 2000, los terrenos y edificios estaban constituidos de la siguiente manera:

		<b><u>Tasa de Depreciación</u></b>
Terrenos	233,220	-
Edificios	544,092	5%
Construcciones en proceso	<u>47,321</u>	-
	824,633	=
Depreciación acumulada	<u>109,715</u>	
	<u>714,918</u>	

El movimiento de terrenos, edificios y muebles y enseres durante el año fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 1999	594,940
Más - Adiciones, netas	56,178
Efecto neto por la aplicación de la NEC No.17	<u>63,800</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>714,918</u>

**6. CUENTAS POR PAGAR :**

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

Impuestos por pagar -	
Impuesto a la Renta	15,346
Impuesto al Valor Agregado - IVA	3,517
Retenciones en la fuente	310
Otras	<u>366</u>
	<u>19,539</u>

**7. CAPITAL SOCIAL:**

Al 31 de diciembre del 2000, el capital social estaba formado por 24,900,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$0.004 cada una, totalmente pagadas. La emisión de las acciones en Dólares de E.U.A. según disposiciones de la Superintendencia de Compañías se encuentra en trámite.

**8. 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 hasta el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas en operación o para capitalizarse.

**9. IMPUESTO A LA RENTA:**

(a) Conciliación tributable entre la utilidad contable y la utilidad para efectos impositivos-

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 neta	73,630
Menos - Amortización pérdidas años anteriores	3,668
	-----
Utilidad base de calculo del impuesto a la renta	69,962
Impuesto a la renta (tasa del 25%)	17,491
Menos - Retenciones en la fuente	<u>2,145</u>
Impuesto pagado en exceso	<u>15,346</u>

(b) Contingencias -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

(c) Tasa de impuesto a la renta -

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

(d) Dividendos en efectivo -

Los dividendos en efectivo no son tributables.