

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999**

**A LOS SEÑORES SOCIOS DE "INMOBILIARIA ORVI CIA.  
LTDA."**

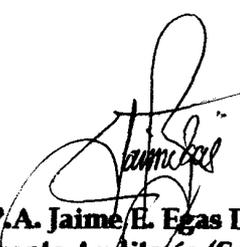
1. Hemos auditado los Balances Generales adjuntos de "INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA." al 31 de Diciembre de 1.999 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basada en nuestra Auditoría.
2. Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo a las normas de Auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que *planifiquemos y ejecutemos la Auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad que los Estados Financieros están libres de errores importantes de revelación.* La Auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros, incluye también la evaluación de principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y de las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en conjunto. Consideramos que nuestra Auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Como se explica en la Nota 2, la Compañía prepara sus Estados Financieros y lleva sus registros de Contabilidad de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad -NEC-, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los principios de Contabilidad generalmente aceptados.

4. Por la fecha de realización de la Auditoría Externa (24 de Octubre 2.007) no se pudo efectuar la confirmación directa de: Cuentas por Pagar y Préstamos a Largo Plazo.

No obstante se aplicaron pruebas alternativas, basados en los documentos soportes y registros contables existentes en la empresa.

5. No se realizó el análisis de la Reexpresión Monetaria en consideración a que la empresa no facilitó las cédulas de las mismas.
6. En nuestra opinión excepto por los ajustes contables que hubieren en relación a lo expresado en los numerales 4 y 5, los referidos Estados Financieros antes mencionados presentan RAZONABLEMENTE, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA." al 31 de Diciembre de 1.999, el resultado de sus operaciones por el año terminado es esa fecha, de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
7. INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA. en cumplimiento a la reglamentación correspondiente de aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno vigente a la fecha, aplicó a sus Estados Financieros el Sistema de Corrección Monetaria.

SC - RNAE N° 053  
Octubre 24 de 2.007  
Quito - Ecuador

  
C.P.A. Jaime E. Egas Daza  
Gerente Auditoría (Socio)  
Registro N° 3511

**"INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA."**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999**  
**EXPRESADO EN SUCRES**

ACTIVOS			PASIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES			PASIVOS CORRIENTES		
CAJA GENERAL	(NOTA 3)	<u>24.970</u>	CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 5)	<u>26.416</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>24.970</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>26.416</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 4)	<u>9.170.890.623</u>	PRÉSTAMO ACCIONISTAS L/P	(NOTA 6)	8.890.776.063
			OTRAS CTAS. POR PAGAR L/P	(NOTA 7)	<u>6.023.388</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u><b>9.170.890.623</b></u>	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u><b>8.896.799.451</b></u>
			<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.896.825.867</b>
			<b>PATRIMONIO</b>		
			CAPITAL SOCIAL	(NOTA 8)	3.250.000
			RESERVAS	(NOTA 9)	45.023
			RESERVA REVAL. PATRIMONIO	(NOTA 10)	11.342.920
			REEXPRESIÓN MONETARIA	(NOTA 11)	<u>259.451.783</u>
			<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><b>274.089.726</b></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>9.170.915.593</b></u>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>9.170.915.593</b></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**" INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA."**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999**

<b>INGRESOS</b>		
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Ventas Locales		
<b>VENTAS NETAS</b>	_____	_____
<b>(-) COSTOS DE VENTAS</b>		
		_____
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de Ventas		
Gastos de Administración		
Gastos Depreciación	_____	_____
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		
<b>(+) INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Otros Ingresos		
Ingresos Ganados	_____	
<b>(-) GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
Gastos Bancarios		
Otros Gastos	_____	_____
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL</b>		
<b>15% PART. TRAB. E IMPUESTO RENTA</b>		_____ _____

En el Ejercicio 1.999 la Empresa no realizó actividades económicas, lo que se refleja en la presentación del Estado de Pérdidas y Ganancias.

**" INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA. "**  
**BALANCE COMPARATIVO**  
**DICIEMBRE 1.998 - DICIEMBRE 1.999**  
**GENERADO EN SUCRES**

CUENTAS	SALDO AL 31-12-1.998	SALDO AL 31-12-1.999	AUMENTOS	DISMINUCIONES
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Caja	24.970,00	24.970,00		
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>24.970,00</b>	<b>24.970,00</b>		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Activos Fijos	5.999.099.087,00	9.236.600.218,00	3.237.501.131,00	
(-) Dep. Acumulada Activos Fijos	-49.490.749,00	-65.709.595,00	-16.218.846,00	
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.949.608.338,00</b>	<b>9.170.890.623,00</b>	<b>3.221.282.285,00</b>	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>5.949.633.308,00</b>	<b>9.170.915.593,00</b>	<b>3.221.282.285,00</b>	
			3.221.282.285	
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Cuentas por Pagar	26.416,00	26.416,00		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>26.416,00</b>	<b>26.416,00</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Préstamo Largo Plazo	5.725.401.313,00	8.890.776.063,00	3.165.374.750,00	
Otros Pasivos Largo Plazo	6.023.388,00	6.023.388,00		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5.731.424.701,00</b>	<b>8.896.799.451,00</b>	<b>3.165.374.750,00</b>	
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>5.731.451.117,00</b>	<b>8.896.825.867,00</b>	<b>3.165.374.750,00</b>	
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	3.250.000,00	3.250.000,00		
Reservas	45.023,00	45.023,00		
Reserva por Revalorización del Patrimonio	6.263.810,00	11.342.920,00	5.079.110,00	
Reexpresión Monetaria	208.623.358,00	259.451.783,00	50.828.425,00	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>218.182.191,00</b>	<b>274.089.726,00</b>	<b>55.907.535,00</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5.949.633.308,00</b>	<b>9.170.915.593,00</b>	<b>3.221.282.285,00</b>	
			3.221.282.285	

**" INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA. "**  
**MOVIMIENTO PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999**

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO	REEXPRESIÓN MONETARIA	TOTAL PATRIMONIO
	Saldo al 31 de diciembre de 1.998	3.250.000,00	45.023,00	6.263.810,00	208.623.358,00	218.182.191,00
31-dic-99	Reexpresión Monetaria Activos y Pasivos				55.908.305,00	55.908.305,00
31-dic-99	Registro Reexpresión Monetaria			5.079.110,00	-5.079.110,00	-
31-dic-99	Ajuste reexpresión monetaria				-770,00	-770,00
	Saldo al 31 de Diciembre de 1.999	3.250.000,00	45.023,00	11.342.920,00	259.451.783,00	274.089.726,00

**" INMOBILIRIA ORVI CIA. LTDA. "**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 1.999**

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Compra/ Venta Activos Fijos	<u>-3.237.501.131,00</u>	
<b>Flujo de Efectivo Generado en actividades de Inversión</b>		<b>-3.237.501.131,00</b>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Préstamos Accionistas por Pagar L/P	<u>3.165.374.750,00</u>	
<b>Flujo de Efectivo Generado en actividades de Financiamiento</b>		<b>3.165.374.750,00</b>

<b>AUMENTO EN EFECTIVO</b>		<b>-72.126.381,00</b>
----------------------------	--	-----------------------

EFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DE 1.998		24.970,00
-----------------------------------	--	-----------

**ACTIVIDADES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO**

Depreciación Acumulada	16.218.846,00	
Ajustes y reexpresión monetaria de Activos y Pasivos	<u>55.907.535,00</u>	
<b>Flujo de Efectivo Generado en actividades que no repret efectivo</b>		<b>72.126.381,00</b>

EFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 1.999		<u><b>24.970,00</b></u>
------------------------------------	--	-------------------------

## "INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA."

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

#### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía "INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA." fue constituida en la República del Ecuador, en la ciudad de Quito el 07 de febrero 1979, e inscrita en el Registro Mercantil ante el notario décimo séptimo del Cantón Quito Dr. Telmo Cevallos, mediante resolución N° 5269, el 05 de marzo de 1979. La Compañía tiene como objetivo principal es el de promover y financiar urbanizaciones, viviendas, edificios y demás edificaciones afines, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, agencias de administración de inmuebles dedicados al alquiler, para el cumplimiento de su objeto social.

Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías N° 05.Q.IJ. 1509 de 20 de Abril de 2.005 se declaró la disolución y dispuso la liquidación de INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA. por no cumplir con el objeto social.

A la presente fecha los Socios de la Empresa han decidido realizar el trámite correspondiente para rehabilitar a la Empresa según lo determinado en la Ley de Compañías.

Tributariamente se identifica con el RUC # 1790405893001

## **2. PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen Los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

### **a) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados, sobre la base del convencionalismo del costo histórico, modificado por la aplicación del sistema de corrección monetaria.

### **b) ACTIVOS FIJOS**

Están presentados al costo histórico, considerando los efectos de la corrección monetaria.

Las ganancias o pérdidas por ventas y retiros de los mismos y las reparaciones y/o mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que ocurren.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

### **c) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales más los efectos de los ajustes por corrección monetaria en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, los mismos que oscilan entre 5 y 10 años.

**d) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO**

El ingreso es reconocido, cuando los activos son vendidos, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

**e) CUENTAS EN MONEDA EXTRANJERA**

Los saldos de las cuentas de Activos y Pasivos en moneda extranjera al cierre del ejercicio son convertidos en sucres, utilizando los tipos de cambio apropiados y vigentes a esa fecha.

**f) DIFERENCIAL CAMBIARIO**

El diferencial cambiario originado en cancelaciones y ajustes de activos y pasivos de moneda extranjera se registro directamente en los resultados del periodo.

NOTA 3 .- CAJA

Incluye:

Caja General	<u>24.970,00</u>	24.970,00
--------------	------------------	-----------

NOTA 4 .- ACTIVOS FIJOS

Incluye:

Ver Anexo

NOTA 5 .- CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

Proyecto Catalunya	<u>26.416,00</u>	26.416,00
--------------------	------------------	-----------

NOTA 6 .- PRÉSTAMO ACCIONISTAS L/PLAZO

Incluye:

Rosendo Orteur N.	<u>8.890.776.063,00</u>	8.890.776.063,00
-------------------	-------------------------	------------------

NOTA 7 .- OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/PLAZO

Incluye:

Varios Acreedores	<u>6.023.388,00</u>	6.023.388,00
-------------------	---------------------	--------------

NOTA 4.- ACTIVOS FIJOS

CUENTAS	SALDO AL 31/12/1.998	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TRANSFER.	DEPRECIACIÓN 1.999	SALDO AL 31/12/1.999
Muebles y Enseres	7.880.041,00					7.880.041,00
Maquinaria y Equipo	105.494.971,00					105.494.971,00
Herramientas	349.200,00					349.200,00
* Terrenos	162.188.470,00					162.188.470,00
Construcción Edificio	5.723.186.405,00					8.960.687.536,00
(-) Depreciación Acumulada	-49.490.749,00				-16.218.846,00	-65.709.595,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.949.608.338,00</b>	-	-	-	-16.218.846,00	<b>9.170.890.623,00</b>

\* La cuenta Terrenos se encuentra mal registrada en la Declaración del Impuesto a la Renta años 1.998 - 1.999

NOTA 8 .- CAPITAL SOCIAL

Incluye:

Capital Social	a)	<u>3.250.000,00</u>	3.250.000,00
----------------	----	---------------------	--------------

a) Capital Social

Incluye:

<u>Accionistas</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Rosendo Orteur	79,69%	2.590.000,00
José Orteur Balust	20,00%	650.000,00
Gerardo Salvador	0,31%	10.000,00
	<u>100%</u>	<u>3.250.000,00</u>

NOTA 9 .- RESERVAS

Incluye:

Reservas	<u>45.023,00</u>	45.023,00
----------	------------------	-----------

NOTA 10 .- RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO

Incluye:

Reserva Revalorización Patrimonio	<u>11.342.920,00</u>	11.342.920,00
-----------------------------------	----------------------	---------------

NOTA 11 .- REEXPRESIÓN MONETARIA

Incluye:

Reexpresión Monetaria	<u>259.451.783,00</u>	259.451.783,00
-----------------------	-----------------------	----------------

#### **NOTA 12.- SISTEMA DE CORRECCIÓN MONETARIA**

Según el Registro Oficial N° 78 del 1° de diciembre de 1998, en el Art. 15 manifiesta : que los saldos deudores o acreedores de la cuenta Patrimonial Reexpresión Monetaria serán transferidos a la cuenta Reserva por Revalorización de Patrimonio al 31 de Diciembre de 1.999.

De conformidad con disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador por parte del Ministerio de Finanzas y la Superintendencia de Compañías se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de Corrección Monetaria de los Estados Financieros el cual tiene como objetivo expresar la posición financiera en concordancia con el ciclo inflacionario y devaluatorio del país. El porcentaje de ajuste aplicado por INMOBILIARIA ORVI CIA. LTDA. al año de 1.999 es del 53%.

#### **NOTA 13.- LEY PARA LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA**

La empresa debe considerar las implicaciones directas en su estructura financiera para el ejercicio 1.999 como consecuencia de la vigencia de la "Ley para la Transformación Económica".

#### **NOTA 14.-EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 1.999 y la fecha de elaboración de este informe (24 de octubre de 2.007) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estado financieros.