

46576
INFORME DEFINITIVO



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

José Garzón

C.A.U.

2 DIC. 2005

**INMOBILIARIA
LANDAZURI CARRILLO S.A.**

Al 31 de diciembre de 2000

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTIVOS DE INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A..

He auditado los siguientes Estados Financieros: Estado de situación financiera, estado de resultados, estado de flujo de efectivo y estado de evolución del patrimonio que se adjuntan de INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A. al 31 de diciembre de 2000 con sus respectivos anexos. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoría.

He realizado mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros no tienen errores significativos. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también una evaluación y cumplimiento tanto de los principios de contabilidad utilizados, de las normas ecuatorianas de contabilidad (N.E.C.), de las estimaciones importantes efectuadas por la administración y de las normas legales y tributarias vigentes en el país, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión los estados financieros presentan de forma razonable todos los aspectos significativos de la posición financiera de la compañía INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A. al 31 de diciembre de 2000 de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados (P.C.G.A.) en el Ecuador.

Como indica la Nota 2, literal d, este año se realizó la conversión de los Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización según lo prescribe la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17, publicada en el registro oficial N° 57 del 13 de abril del año 2001. Debemos indicar que los estados financieros de INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A., expresados en sucres al 31 de marzo del 2000, fecha de transición establecida por la ley, han sido convertidos a dólares aplicando correctamente la NEC N°17.

Cabe mencionar que, producto de la aplicación de la NEC. 17 la cuenta resultado por exposición a la inflación (REI) arroja un saldo deudor de 156.584,82USD incidiendo en la Pérdida de 151.124,42USD que arrojan los estados financieros de la compañía.

Respecto al Impuesto a la Renta, Declaraciones del IVA, Retenciones en la Fuente y otros Impuestos Fiscales, la empresa cumple correctamente con estas obligaciones.

Adicionalmente, es importante señalar que la compañía cumple con todas las leyes ecuatorianas con respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 01 de diciembre de 2005.

Atentamente,



Ldo. Luis Santander
R.N.A.E. 0235

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AUDITADO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2000

	SALDO EMPRESA	AJUSTES		SALDO EMPRESA
		DEBE	HABER	
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Caja y Equivalentes de Caja	459			459
Cuentas por cobrar	6,007	1,676		7,682
Pagos Anticipados	2,182			2,182
Total Activos Corrientes	8,648			10,324
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				
	435,403			435,403
Depreciaciones	91,416			91,416
Propiedad Planta y Equipo Neto	343,987			343,987
OTROS ACTIVOS				
Constitución compañía	217			217
Amortización constitución	-217			-217
Total Otros Activos	0			0
TOTAL ACTIVOS	352,635			354,311
PASIVOS				
Impuestos por Pagar	5,224			5,224
Sueldos y Beneficios Sociales	6,653			6,653
Cuentas por pagar	25,411		1,676	27,087
TOTAL PASIVOS	37,288			38,964
PATRIMONIO				
Capital	816			816
Reserva Legal	3,976			3,976
Reserva de Capital	415,522			415,522
Utilidades (Pérdidas) Ejercicios anteriores	46,177			46,177
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-20			-20
Utilidad del Ejercicio	-151,124			-151,124
TOTAL PATRIMONIO	315,347			315,347
PASIVO+PATRIMONIO	352,635			354,311
		1,676	1,676	

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2000

NOTAS

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y Equivalentes de Caja	3	459
Cuentas por cobrar	4	7,682
Pagos Anticipados	5	<u>2,182</u>
Total Activos Corrientes		10,324

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Depreciaciones	6	<u>435,403</u>
Propiedad Planta y Equipo Neto		91,416

OTROS ACTIVOS

Constitución compañía		217
Amortización constitución		<u>-217</u>
Total Otros Activos		0

TOTAL ACTIVOS

354,311

PASIVOS

Impuestos por Pagar	7	5,224
Sueldos y Beneficios Sociales	8	6,653
Cuentas por pagar	9	<u>27,087</u>
TOTAL PASIVOS		38,964

PATRIMONIO

Capital	816
Reserva Legal	3,976
Reserva de Capital	415,522
Utilidades (Pérdidas)Ejercicios anteriores	46,177
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-20
Utilidad del Ejercicio	<u>-151,124</u>
TOTAL PATRIMONIO	315,347

PASIVO+PATRIMONIO

354,311

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2000

	NOTAS	
Ingresos operacionales	10	52,532
Gastos operacionales	11	44,317
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>8,215</u>
Gastos no operacionales	12	160,670
Ingresos no operacionales	13	1,331
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u><u>-151,124</u></u>

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO
DICIEMBRE 31 DE 2000

Efectivo y sus equivalentes al principio del período		-164
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
AJUSTES PARA LA CONCILIACIÓN		
Pérdida del Ejercicio		531
Efectivo recibido de clientes		52,952
Ventas	52,903	
Otros Ingresos	<u>50</u>	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		1,195
Incremento de Pasivos	<u>1,195</u>	
Efectivo usado para cubrir Gastos Operacionales		<u>54,198</u>
Sueldos y Beneficios Sociales	1,809	
Pagos Aportes IESS	322	
Honorarios	11,271	
Impuestos por Pagar	8,437	
Utilidades	27,800	
Seguros	1,399	
Suministros de Oficina	48	
Gastos no Deducibles	700	
Mantenimiento Vehículo	1,456	
Cuotas y Contribuciones	<u>956</u>	
Efectivo Neto usado en actividades de operación		480
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Intereses Ganados		1,238
Gastos Bancarios		<u>1,094</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>144</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del período		<u><u>459</u></u>

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2000

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al inicio del año	816
Movimiento del año	<u>0</u>
TOTAL	<u>816</u>
 RESERVA DE LEGAL	
Saldo al inicio del año	1,777
Reexpresión monetaria del periodo	<u>2,199</u>
TOTAL	<u>3,976</u>
 UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	
Saldo al inicio del año	6,771
Aplicación NEC 17	<u>39,407</u>
TOTAL	<u>46,177</u>
 RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO	
Saldo al inicio del año	80,565
Aplicación NEC 17	164,085
Ajustes después de Auditoría 1999	-1,385
Transferencia a Reserva de Capital	<u>-243,265</u>
TOTAL	<u>0</u>
 REEXPRESIÓN MONETARIA	
Saldo al inicio del año	90,578
Aplicación NEC 17	70,346
Ajustes después de Auditoría 1999	11,333
Transferencia a Reserva de Capital	<u>-172,257</u>
TOTAL	<u>0</u>
 RESERVA DE CAPITAL	
Saldo al inicio del año	0
Transferencia desde Reexpresión Monetaria	172,257
Transferencia desde Reserva por Rev. del Patrimonio	<u>243,265</u>
TOTAL	<u>415,522</u>
 PÉRDIDA AÑO 1999	
Saldo al inicio del Año	-20
Transferencia a Utilidades no Distribuidas	<u>-20</u>
TOTAL	<u>-20</u>

RESUMEN DE MOVIMIENTO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 1999

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Saldo al inicio del año	180,486
Efecto aplicación NEC 17	276,037
Ajustes Auditoría 199	9,948
Pérdida del ejercicio 1999	<u>-151,124</u>
SALDO FIN DEL AÑO	<u>315,346</u>

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

NOTA 1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La empresa se constituyó el 10 de octubre de 1989 en la ciudad de Quito, su objeto social es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

Las siguientes son las políticas contables más significativas aplicadas por la empresa, las que están de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y concuerdan en sus aspectos más importantes con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados:

a) Ingresos.-

Los ingresos por ventas son reconocidos en base a las facturas las cuales son emitidas al momento de realizar las ventas a los clientes.

b) Propiedad Planta y Equipo.-

Los bienes de propiedad planta y equipo se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 2000. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio en base al método de línea recta y las depreciaciones han sido determinadas según los porcentajes legales vigentes a la fecha de acuerdo a la vida útil restante de los bienes.

A continuación las tasas de depreciación aplicadas:

ACTIVOS	TASAS
Propiedades	5%
Vehículos	20%

Adicionalmente, estos bienes han sido corregidos monetariamente al 31 de marzo de 2000 y dolarizados al T/C. de 1 dólar por cada 25.000 sucres hasta el 31 de diciembre de 2000.

c).- Patrimonio de los Accionistas.-

La actualización del patrimonio se efectuó utilizando las siguientes bases:

El Capital social y las reservas se corrigieron monetariamente con crédito y débito (brecha 2) a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio y débito o crédito a las cuentas R.E.I. y reexpresión monetaria respectivamente, en el caso de las Utilidades Retenidas y Pérdidas Acumuladas se corrigieron monetariamente con crédito y débito a las mismas cuentas y como contrapartida, débito o crédito, a las cuentas R.E.I. y reexpresión monetaria, posterior a los ajustes se transfirieron los saldos reflejados en las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria a la cuenta Reserva de Capital como lo indica la disposición implícita en la NEC 17.

d).- Aplicación de la NEC 17 (Dolarización)

Debemos indicar que los estados financieros de INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A., expresados en sucres al 31 de marzo del 2000, fecha de transición establecida por la ley, han sido convertidos a dólares aplicando la NEC.17, tomando en consideración 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 la fecha de origen en caso de ser posterior, y la fecha de transición al 31 de marzo del 2000; considerando también la reexpresión por el ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1 de enero de 2000 y la fecha de transición 31 de marzo del 2000. La tasa de conversión aplicada fue de s/.25000 por cada dólar según lo prescribe la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC. 17, respecto de la conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización, publicada en el registro oficial No.57 del 13 de abril de 2001.

NOTA 3. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Pichincha	459
TOTAL	459

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Anelán	5,500
Ing. Juan Carlos Landázuri	507
Cuentas por Liquidar	1,676
TOTAL	7,682

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

1% retenciones	476
5% retenciones	1
Impuesto a la renta	948
Seguros	757
TOTAL	2,182

NOTA 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Saldo Inicial	231,824
Efecto Neto de Aplicación NEC 17	119,452
Ajustes después de Auditoría Ejercicio Económico 1999	4,096
Depreciación del período	-11,385
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	343,987

CUADRO COMPARATIVO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

ACTIVO	SALDO AL 1-ene-00	Aumento	Disminución	Reexpresión Monetaria	Saldo al 31-ene-00
Propiedades	253,967		0	129,455	383,422
Vehículos	28,978	0	0	18,036	47,014
Terrenos	4,967	0			4,967
TOTAL	287,912	0	0	147,491	435,403

CUADRO COMPARATIVO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA

ACTIVO	SALDO AL 36,526	Ajustes despues de auditoría ejercicio económico 1999	Dep. del período	Reexpresión Monetaria	SALDO AL 36,891
Propiedades	41,702		9,740	21,289	72,731
Vehículos	14,386	4,096	1,645	6,750	18,685
TOTAL	56,088	4,096	11,385	28,039	91,416

NOTA 7. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

5% Retención en la fuente	1,497
1% Retención	13
IVA Ventas	1,093
IVA 30% retenido	7
IVA retenido	2,613
TOTAL	5,224

NOTA 8. SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Sueldos por pagar	2,154
Décimo Tercero	4,301
Décimo Cuarto Sueldo	16
Vacaciones	61
Fondos de Reserva	53
Décimo quinto sueldo	4
IESS y 15% Trabajadores	63
TOTAL	6,653

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Ing. Oswaldo Landázuri	5,000
Ing. Juan Carlos Landázuri	5,000
Ing. Luis Landázuri	5,000
Ec. Guillermo Landázuri	5,000
Cuentas por Pagar Socios	6,914
Otras Cuentas por pagar empleados	173
TOTAL	27,087

NOTA 10. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Arriendos	52,532
TOTAL	52,532

NOTA 11. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Sueldos	1,471
Beneficios Sociales	1,501
Honorarios	26,506
Suministros de oficina	10
Gastos varios	28
Impuestos municipales	1,593
Impuestos fiscales	3,497
Cuotas y contribuciones	349
Mantenimiento vehículo	1,141
Seguros	932
Vehículos dolarización	1,188
Propiedades	6,101
TOTAL	<u>44,317</u>

NOTA 12. GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

* REI	156,585
Gastos no deducibles	3,222
Matriculación vehículos	324
Donaciones	32
Certificación de cheques	2
Sobregiros bancarios	53
Mantenimiento cuenta	20
Emisión cheques	8
ICC	424
TOTAL	<u>160,670</u>

*** Detalle de movimientos de la cuenta REI**

DETALLE	DEBE	HABER
Reserva Legal	14,576,187	3,708,414
Utilidad del Ejercicio	283,415,695	68,978,273
Propiedades	4,733,017,996	2,083,280,667
Depreciación Ac. Propiedades	371,926,069	760,804,985
Vehículos	660,142,761	237,704,766
Depreciación Ac. Vehículos	88,162,279	245,686,263
Reserva por Rev. Patrimonio	1,485,481,167	321,938,230

NOTA 13. INGRESOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Banco del Pichincha	21
Otros Ingresos	1,310
TOTAL	<u>1,331</u>