



J. Paulino Labre A.

CASILLA 10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

25.404

12 de mayo del 2000

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Predial y Mercantil Milatex S. A. al 31 de diciembre de 1999, y los estados conexos de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo explicado en el siguiente párrafo, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. No hemos recibido respuesta a la comunicación enviada al abogado de la Compañía en lo referente a litigios o demandas a favor de ella o en contra de la misma, que nos permita verificar la existencia de posibles contingencias que afecten la presentación de las cifras en los estados financieros adjuntos.
4. Al 31 de diciembre de 1999, de acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la Empresa ha transferido parcialmente la pérdida del año 1999 (originada principalmente por la pérdida en cambio) a una cuenta de activo diferido para amortizarla en años futuros a razón del 20% anual.

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que podrían haber sido determinados como necesarios, por lo comentado en el párrafo precedente, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predial y Mercantil Milatex S. A. al 31 de diciembre de 1999, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y con principios de contabilidad generalmente aceptados, según se explica en la Nota A a los estados financieros.


Econ. S. Paulino Labre A.

Reg. Nac. 8538

SC-RNAE 156

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO

ACTIVO CIRCULANTE:

Caja y bancos	S/. 454.921.632
Cuentas por cobrar (Nota B)	3.954.588.289
Inventarios (Nota C)	14.320.141.865
Gastos pagados por anticipado	<u>66.013.546</u>

TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE 18.795.665.332

ACTIVOS FIJOS (Nota D) 1.644.835

OTROS ACTIVOS (Nota E) 5.328.037.390

S/.24.125.347.557

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CIRCULANTE:

Cuentas por pagar (Nota F)	S/. 23.931.524.298
Gastos acumulados por pagar (Nota G)	<u>9.585.620</u>

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE 23.941.109.918

PATRIMONIO:

Acciones comunes - autorizadas, suscritas y en circulación 5.000, de valor nominal S/. 1.000 cada una	5.000.000
Reservas legal y facultativa (Nota H)	11.216.849
Reserva por revalorización del patrimonio	<u>168.020.790</u>

184.237.639

S/.24.125.347.557

Ver notas a los estados financieros.

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

INGRESOS DE OPERACIONES:

Ventas netas	S/. 8.017.554.109
Intereses ganados	5.586.907
Ganancia en cambio	<u>505.201.445</u>
	8.528.342.461

COSTO Y GASTOS DE OPERACIONES:

Costo de ventas	4.870.737.291
Gastos administrativos	875.065.070
Pérdida en cambio	11.706.378.651
Gastos financieros	62.330.478
Impuesto a la circulación de capitales	<u>75.607.047</u>
	<u>17.590.118.537</u>

PERDIDA DEL EJERCICIO S/.(9.061.776.076)

Ver notas a los estados financieros.

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas legal y facultativa</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Pérdida del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero de 1999	S/. 5.000.000	S/. 18.382.379	S/. 18.238.888	S/. 1.809.467.287	S/. (243.019.939)	S/. (592.670.485)
Pérdida						(9.061.776.076)
Ajuste de corrección monet.			94.261.895	(99.661.554)		
Corrección monetaria			52.585.679	3.254.175.266		
Compensación de pérdida				(4.132.521.777)		4.132.521.777
Diferimiento de pérdida						4.929.254.299
Transferencia		<u>(7.165.530)</u>	<u>2.934.328</u>	<u>(831.459.222)</u>	<u>243.019.939</u>	<u>592.670.485</u>
Saldo al 31 dicbre. de 1999	<u>S/. 5.000.000</u>	<u>S/. 11.216.849</u>	<u>S/. 168.020.790</u>	<u>S/. -</u>	<u>S/. -</u>	<u>S/. -</u>

Ver notas a los estados financieros.

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

**CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Pérdida		S/.(9.061.776.076)
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	S/.	10.204.728
Pérdida en cambio		<u>4.929.254.299</u>
Total ajustes		4.939.459.027
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(3.950.251.657)	
Aumento en inventarios	(5.737.169.055)	
Aumento en gastos pagados por anticipado	(66.013.546)	
Aumento en cuentas por pagar	19.435.696.252	
Aumento en gastos acumulados por pagar	<u>3.707.972</u>	<u>9.685.969.966</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		5.563.652.917
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Diferencial cambiario	(4.929.254.298)	
Aumento en otros activos	<u>(194.242.996)</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(5.123.497.294)
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año		440.155.623
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>14.766.009</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		S/. <u><u>454.921.632</u></u>

Ver notas a los estados financieros.

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Predial y Mercantil Milatex S. A. (la Compañía) está constituida desde el 21 de enero de 1982 en Guayaquil. Su actividad es la compra, venta y administración de inmuebles o sea edificios, departamentos o locales, importación y exportación de aparatos eléctricos, etc..

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/) y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos con los principios de contabilidad generalmente aceptados, principalmente en lo siguiente:

. Diferimiento de las diferencias en cambio originadas por el mantenimiento de activos y pasivos denominados en moneda extranjera.

El sistema de corrección monetaria es aplicable para las partidas no monetarias del balance general, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento respectivo, en base a lo previsto en el artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Reserva por revalorización del patrimonio.- Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio, excepto las utilidades retenidas o déficit acumulado. El saldo de esta cuenta está sujeto a reexpresión y no debe distribuirse como ganancia a los socios o accionistas, pero puede ser capitalizado o, en el caso de liquidación de la sociedad devuelto a ellos, libre de impuesto a la renta.

Reexpresión monetaria.- Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión y al 31 de diciembre de 1999 será transferido a la cuenta anterior; si el saldo transferido fuere acreedor podrá ser capitalizado previo el pago del 20% de impuesto.

La pérdida del poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y las comparaciones de los estados financieros adjuntos con los de años anteriores.

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice general de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>Porcentaje</u> <u>de inflación</u>
1998	43
1999	53

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

Los inventarios están valuados a su costo promedio de adquisición, el cual no excede el valor de mercado.

Los activos fijos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula en base al método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	5	20

Los intereses ganados son registrados de acuerdo con el método del devengado durante el periodo en que se originan.

La pérdida en cambio será amortizada en línea recta, a razón del 20% anual.

B. CUENTAS POR COBRAR:

Cientes	S/. 3.948.863.839
Accionistas	5.654.450
Préstamos a empleados	<u>70.000</u>
	<u>S/. 3.954.588.289</u>

La Compañía no ha efectuado una provisión para cuentas de dudoso cobro.

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

C. INVENTARIOS:

Merenderías	S/. 13.672.219.625
Mercadería en tránsito	<u>647.922.240</u>
	<u>S/. 14.320.141.865</u>

D. ACTIVOS FIJOS:

Saldo al 31 de diciembre de 1998	S/. 185.307.292
Ajuste de corrección monetaria	<u>(5.399.659)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>179.907.633</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre de 1998	168.058.070
Adiciones	<u>10.204.728</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>178.262.798</u>
Neto	<u>S/. 1.644.835</u>

La Compañía no ha efectuado el cálculo de la corrección monetaria sobre sus activos fijos, por estar totalmente depreciados.

E. OTROS ACTIVOS:

Pérdida en cambio	S/. 4.929.254.297
Saldo de impuesto a la renta - año 1996	2.466.395
Anticipo de impuesto a la renta - año 1997	16.912.463
Anticipo de impuesto a la renta - año 1998	3.076.458
Retención en la fuente	3.989.390
Crédito fiscal por I.V.A.	<u>372.338.387</u>
	<u>S/. 5.328.037.390</u>

La Compañía no ha efectuado el cálculo de la corrección monetaria sobre este rubro.

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

F. CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores del exterior	S/. 15.238.742.517
Proveedores locales	376.399.302
Accionistas	8.237.986.757
Anticipos de clientes	11.056.966
Compañía de seguros	67.083.510
Préstamos quirografarios	255.246
	<u>S/. 23.931.524.298</u>

G. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Beneficios sociales	S/. 9.585.620
---------------------	---------------

H. RESERVAS:

Legal - De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativa - El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc..

I. DEFICIT ACUMULADO:

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía puede amortizar las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores hasta dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes a aquél en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase del 25% de la ganancia gravable realizada en el respectivo ejercicio.

En el caso de terminación de actividades de la Compañía, el saldo de las pérdidas no amortizadas pero aún susceptibles de amortización será deducible en su totalidad en el ejercicio en que se produjese la terminación de actividades.

Según el artículo # 361 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas alcancen al 50% o más del capital social y reservas, la Compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.

PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

J. IMPUESTO A LA RENTA:

La Compañía ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias hasta el año 1991.

K. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Durante el año 1999, la Compañía no ha efectuado transacciones con compañías relacionadas, excepto que tiene saldos por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 1999 por valor de S/. 8.237.986.757.

L. TIPO DE CAMBIO:

Al 31 de diciembre de 1999, los pasivos en moneda extranjera se han ajustado en base a la cotización del tipo de cambio del dólar que fue de S/. 21.050,00 por cada US\$ 1.00.

M. EVENTOS POSTERIORES:

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (12 de mayo del 2000), no se han producido eventos o transacciones que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros. El 29 de febrero del 2000 el H. Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica expedida por el Gobierno Nacional, la cual aplica el sistema monetario de la dolarización que regirá la actividad económica del País.
