

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA BRAQUIL S.A. (una compañía Ecuatoriana), del 1º. De enero al 30 de abril, y del 1º. De mayo al 31 de Diciembre de 1999 respectivamente, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Empresa, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, 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 importantes hechas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

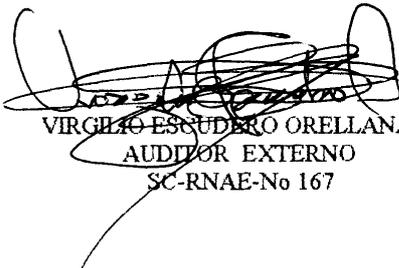
Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con la circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la compañía, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA BRAQUIL S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

En nuestra opinión, basados nuestros exámenes, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA BRAQUIL S.A. al 31 de Diciembre de 1999 y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financieras por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las disposiciones del Servicio de Rentas Internas (S.R.I.)

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Abril 28 de 2000

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	12
Cuentas y Documentos por Cobrar	118'875
Pagos anticipados	149'579

Total del Activo Corriente	268'466

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	330'755
Otros Activos	34'251

Total Activo No Corriente	365'006

PROPIEDADES:

Terrenos	10.398'052
Edificios	72'713'225
Instalaciones	95'538

	83.206'815
(-) Depreciación Acumulada	10.033'752

Total Propiedades, neto	73.173'063

CARGOS DIFERIDOS

Diferencial Cambiario	2.905'028

TOTAL DE ACTIVOS	<u>76.711'563</u>
------------------	-------------------

(ver notas a estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción corriente a largo plazo	10.746'431
Cuentas y Documentos por Pagar	1.004'431
Cuentas por Pagar a Compañías	200'981
Documentos por Pagar	85'891
Pasivos Acumulados por pagar	706
Impuestos por Pagar	199'141

Total de Pasivos Corrientes	12.237'581

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	6.807'857
Obligaciones Bancarias y Financieras	5.359'400

Total Pasivos No Corrientes	12.167'257

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	190'000
Reserva Legal	95'000
Reserva Facultativa	3.254'442
Reserva Especial	67'846
Reserva Rev. del Patrimonio	48.986'013
Perdida a Diciembre 31/2000	286'576

Total del Patrimonio	52.306'724

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>76.711'563</u>
------------------------------------------	-------------------

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	20.850'943	
Otros ingresos	295'233	

Total de Ingresos		21.146'176

EGRESOS

Gastos de personal	44'441	
Gastos de Operación	9.103'530	
Gastos de Administración	3.806'238	
Gastos Financieros	8.476'500	
Otros Egresos	2'043	

Total de Egresos		21.432'752

Perdida a Diciembre 31/1999		<u>286'576</u>

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% DE UTILIDADES PARA LOS
TRABAJADORES Y CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

	Ene-Abr.	May-Dic	Total
Utilidad(perdida)ejercicio	2.897'122	(3.183'699)	(286'576)
(+) 1% Impuesto Circ. Capitales	163	23'125	
	-----	-----	
	2.897'285	(3.160'574)	
(-) 1% Impuesto Circ. Capitales		(23'125)	
(+) 1% Impuesto al patrimonio		275'576	
	-----	-----	
	2.897'285	(3.413'025)	
(-) 1% Impuesto al Patrimonio		(275'576)	
15% Participación Trabajadores	434'592		
	-----	-----	
Resultados	2.462'693	(3.183'699)	
	=====	=====	

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1999
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRETES)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESERVA REV. PAT.	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
SALDO A ENERO 1/99	190,000	286,471	23,942,223	3,138,967	27,557,661
TRASNF. A RESERVA	-	3,138,967	-	(3,138,967)	-
PAGO ACTA FISCALIZACION	-	(8,151)	-	-	(8,151)
CORRECCION MONETARIA	-	-	25,043,790	-	25,043,790
PERDIDA EJERCICIO	-	-	-	(286,576)	(286,576)
SUMAN	190,000	3,417,287	48,986,013	(286,576)	52,306,724

(Ver Notas o Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA BRAQUIL SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 10 de Septiembre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 26 de octubre del mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compraventa, distribución, importación y exportación, promover construcciones, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las Leyes Ecuatorianas, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, podrá promover y fundar sociedades civiles que se dediquen al mismo objeto, así como adquirir acciones y asociarse a otras compañías, y en general toda clase de contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MÁS SIGNIFICADOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañía, el mismo que se ha aplicado el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para este fin el índice de precio al consumidor a nivel nacional, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CORRECCION MONETARIA

La compañía siguiendo disposiciones legales vigente de la ley de Régimen Tributarios Internos su reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1999, utilizando el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (I.N.E.C.) y publicados por el Ministerio de Finanzas y Créditos Públicos que a dicha fecha fue del 53 %

PROPIEDADES

Las propiedades están registradas el precio de costo por la adquisición, mas las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1999, así como la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función a la variación porcentual en el índice de precio a consumidor a nivel nacional y que fuera calculado aplicando el índice del 53%, el mismo que fuera elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (I.N.E.C.) ;La Corrección Neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Reexpresion Monetaria, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañía.

Para el año 1999, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 53 % con débito a la cuenta Reexpresion Monetaria, y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, también de acuerdo a expresa disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La depreciación de los Activos fijos se ha registrado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la corrección monetaria que se contabilizan cada año, estos empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio económico. En cumplimiento con las disposiciones legales en vigencia de la Superintendencia de Compañía, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independiente revisaron la corrección monetaria, de las partidas no monetarias en sus efectos mas importantes.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1999 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Suces)

	Saldos 99-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 99-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	6.796'113	3.601'939	10.398'052
Edificios	46.693'178	26.020'047	72.713'225
Instalaciones	62'444	33'094	95'538
	-----	-----	-----
Suman	53.551'735	29.655'080	83.206'816
Menos: Depreciación Acumulada			10.033'752

Total Propiedades, Neto			<u>73.173'064</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en miles de suces)

Caja General	11'700

Suman	<u>11'700</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Arriendos por Cobrar	105'470
Cuentas por Liquidar	13'390
Anticipo a utilidades	15

Suman	<u>118'875</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

Inmobiliaria Rivad S.A.	322'459
Inmobiliaria Lavie S.A.	8'296
Otros activos no corrientes	34'251

Suman	<u>365'006</u>

PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta esta formada por dos créditos bancarios a largo plazo con el ABN AMRO BANK y con el BANCO POPULAR DEL ECUADOR, y los mismos que están registrados en contabilidad en sucres cuyos valores se indican a continuación.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

(expresada en miles de sucres)

ABN AMRO BANK	
Porción corriente por valor de \$ 276.000-	
Dólares, cuyo monto en sucres es la suma de	5.823'600
BANCO POPULAR DEL ECUADOR	
Porción corriente por valor de \$ 233.309,52	
Dólares, cuyo monto en sucres es la suma de	4.922'831

Suman	10'746'431
	=====

OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por prestamos otorgados a la empresa en dólares por la cantidad e institución financiera que a continuación detallo:

(expresado en miles de sucres)

ABN AMRO BANK	
Préstamo de U.S. \$ 254.000	5.359'400-

Suman	5.359'400
	=====

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre 31 de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Beneficios Sociales de trabajadores	706

Suman	706
	=====

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre de 1999;

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Lave S.A.	188'825
Inmobiliaria Motke S.A.	12'156
Varios por Pagar	85'890

Suman	<u>11.646'222</u>

OBLIGACION BANCARIAS Y FINANCIERAS L.P.

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta se forma por operaciones a largo plazo otorgadas por el banco y cantidad que a continuación detallo al 31 de Diciembre de 1999:

(expresado en miles de sucres)

ABN AMRO BANK	1.972'264

Suman	<u>1.972'264</u>

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta han sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente, en el año de 1999, se produjeron dos ejercicios impositivos, el primero que se inicio el 1º. De enero y termino el 30 de abril, los resultados de dicho ejercicio no se encuentran sujetos al impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo se eliminaron el sistema de retenciones en la fuente por pagos efectuados localmente, En lo que se refiere al impuesto del 1% a la circulación de capitales, se ha mantenido vigente todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, trasferencias y pagos al exterior.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Para el ejercicio fiscal del año 2000, se establece la tasa impositiva del 25% para sociedades y se reduce la tasa del impuesto a la circulación de capitales al 0,8%

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor de 10% de utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber perdida.

PARTIDAS NO MONETARIAS. -

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1999, fueron ajustado principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adicionales.

Los rubros no monetarias incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria. Dicha cuenta de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 15 de la Ley del impuesto a la circulación de capitales publicada en el Registro oficial No. 78 del 1º. De Diciembre de 1998 en el que se ordena que se traspase el saldo de la cuenta Reexpresion Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

La Compañía Inmobiliaria Braquil S.A. al cierre del ejercicio económico presenta una perdida de \$ 286'576.552- , la misma que su mayor cantidad corresponde al diferencial cambiario.