

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA GADI S.A.

Hemos auditado los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA GADI S.A. (una compañía Ecuatoriana), del 1º. De Enero al 30 de Abril y del 1º. De Mayo al 31 de Diciembre de 1999 y los correspondientes estados de perdidas 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.

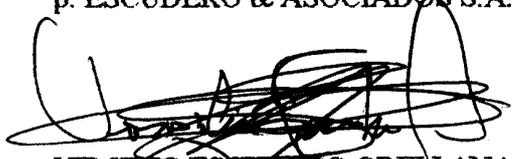
Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con la circunstancias.

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 GADI 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 examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA GADI 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.

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.



**VIRGLIO ESCUDERO ORELLANA**  
**AUDITOR EXTERNO**  
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 8 de 2000

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA GADI S.A.

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Caja y Bancos                  | 2'414  |        |
| Cuentas y valores por liquidar | 69'865 |        |
| Pagos anticipados              | 9'136  |        |
|                                | -----  |        |
| Total de Activo Corriente      |        | 81'415 |

ACTIVO NO CORRIENTE

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Inversiones Financieras Largo Plazo | 367'532   |           |
| Cuentas por Cobrar a Compañías L.P. | 1.166'927 |           |
|                                     | -----     |           |
| Total Activo No Corriente           |           | 1.534'459 |

PROPIEDADES:

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Terrenos                   | 12.974'579 |            |
| Edificios                  | 6.335'635  |            |
|                            | -----      |            |
| (-) Depreciación Acumulada | 19.310'214 |            |
|                            | 2.510'968  |            |
|                            | -----      |            |
| Total Propiedades          |            | 16.799'246 |
|                            |            | -----      |
| TOTAL DE ACTIVOS           |            | 18.415'120 |
|                            |            | =====      |

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA GADI S. A.

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Cuentas y Documentos por pagar | 61'310 |        |
| Cuentas por pagar a Compañías  | 1'380  |        |
| Pasivos Acumulados por pagar   | 7'714  |        |
| Impuestos por Pagar            | 13'051 |        |
|                                | -----  |        |
| Total de Pasivos Corrientes    |        | 83'455 |

PASIVO NO CORRIENTE

|                                  |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Cuentas por pagar a compañía L.P | 1.025'364 |           |
|                                  | -----     |           |
| Total Pasivos No Corrientes      |           | 1.025'364 |

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Capital Social                           | 125'500    |            |
| Reserva Especial                         | 67'847     |            |
| Reserva Legal                            | 12'750     |            |
| Reserva Facultativa                      | 225'633    |            |
| Reserva Rev. del Patrimonio              | 16.852'069 |            |
| Utilidad del Ejercicio a Dic. 31/2000    | 22'502     |            |
|  | -----      |            |
| Total del Patrimonio                     |            | 17.306'301 |
|  |            | -----      |
| Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas |            | 18.415'120 |
|  |            | =====      |

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA GADI 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         | 1.181'000 |           |
| Otros Ingresos    | 8'579     |           |
|                   | -----     |           |
| Total de Ingresos |           | 1.189'579 |

EGRESOS

|                                       |         |           |
|---------------------------------------|---------|-----------|
| Gastos de personal                    | 44'441  |           |
| Gastos de Operación                   | 184'738 |           |
| Gastos de Administración              | 207'048 |           |
| Gastos Financieros                    | 707'391 |           |
|                                       | -----   |           |
| Total de Egresos                      |         | 1.143'618 |
|                                       |         | -----     |
| Utilidad de Enero a Diciembre de 1999 |         | 45'961    |
|                                       |         | =====     |

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% DE PARTICIPACION DE  
TRABAJADORES Y 15% PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA  
DE INMOBILIARIA GADI S.A.

|                                 | Ene-Abr. | May-Dic. | Total  |
|---------------------------------|----------|----------|--------|
| Utilidad (perdida) ejercicio    | 46'774   | (812)    | 45'962 |
| (+) 1% Impuesto Circ. Capitales | 133      | -        |        |
|                                 | -----    | -----    |        |
| 15% Participación Trabajadores  | 46'907   | (812)    |        |
|                                 | 7'036    | -        |        |
|                                 | -----    | -----    |        |
| (-) 1% Impuesto Circ.Capitales  | 39'871   | (812)    |        |
| (+) 1% Impuesto al Patrimonio   | 133      |          |        |
|                                 | -----    | -----    |        |
| 15% Impuesto a la Renta         | 39'737   | 110'294  |        |
|                                 | -----    | 16'544   |        |
|                                 | -----    | -----    |        |
| (-) 1% Impuesto al Patrimonio   | 39'737   | 93'750   |        |
|                                 | -----    | 111'106  |        |
|                                 | -----    | -----    |        |
| Perdida de Mayo a Diciembre/99  |          | 17'356   |        |
|                                 |          | =====    |        |

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA GADI S.A

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

#### OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA GADI SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 24 de Octubre de 1958, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, compraventa de títulos valores, certificados financieros, 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.

#### 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 %

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

|  | CAPITAL<br>SOCIAL | RESERVAS       | RESERVA<br>REV. PAT. | UTILIDAD NO<br>DISTRIBUIDA | TOTAL         |
|--|-------------------|----------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| SALDO<br>A ENERO 1/99                            | 125,500           | 306,230        | 10,825,985           | ( 147,053 )                | 11,110,662    |
| TRASN. A RESERVA<br>REVALORIZACION<br>PATRIMONIO | -                 | -              | ( 147,053 )          | 147,053                    | -             |
| CORRECCION<br>MONETARIA                          | -                 | -              | 6,173,137            | -                          | 6,173,132     |
| UTILIDAD EJERCICIO                               | -                 | -              | -                    | 22,502                     | 22,502        |
| <b>SUMAN</b>                                     | <u>125,500</u>    | <u>306,230</u> | <u>16,852,069</u>    | <u>22,502</u>              | <u>22,502</u> |

(Ver Notas o Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

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.

ESCUDERO & 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<br>99-01-01 | Adiciones-Ajustes<br>y Reclasificaciones | Saldos<br>99-12-31 |
|-------------------------------|--------------------|--|--------------------|
| <b>PROPIEDADES</b>            |                    |  |                    |
| Terrenos                      | 8.480'117          | 4.494'462                                | 12.974'579         |
| Edificios                     | 4.140'938          | 2.194'697                                | 6.335'635          |
|                               | -----              | -----                                    | -----              |
| Suman                         | 12'621'055         |  | 19.310'214         |
| Menos: Depreciación Acumulada |                    |  | 2.510'968          |
|                               |                    |  | -----              |
| Total Propiedades, Neto       |                    |  | <u>16.799'246</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)

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Banco del Pacifico Cuenta Suces | 2'414        |
|                                 | -----        |
| Suman                           | <u>2'414</u> |

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR LIQUIDAR-

Al Cierre del ejercicio economico, 31 de Diciembre de 1999 esta cuenta se descompone de la siguiente forma:

(expresado en miles de sucres)

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Jefatura de Recaudaciones del Guayas | 69'850        |
| Anticipo a utilidades                | 16            |
|                                      | -----         |
| Suman                                | <u>69'866</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 Motke S.A. | 325'109        |
| Currie S.A.             | 42'423         |
|                         | -----          |
| Suman                   | <u>367'532</u> |

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS L.P.

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 de 1999 esta cuenta esta formada por valores por cobrar a compañías filiales, las mismas que no generan intereses ni comisiones y se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Inmobiliaria Lavie S.A. | 1.166'927        |
|                         | -----            |
| Suman                   | <u>1.166'927</u> |

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 de 1999, esta cuenta se descompone de la siguiente forma:

(expresado en miles de sucres)

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Banco del Pacifico   | 25'000        |
| Impuesto 1.5 por mil | 26'155        |
| Varios por pagar     | 10'155        |
|                      | -----         |
| Suman                | <u>61'310</u> |

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

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

(expresado en miles de sucres)

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Beneficios Sociales de trabajadores | 7'714        |
|                                     | -----        |
| Suman                               | <u>7'714</u> |

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manea al 31 de Diciembre de 1998;

(expresado en miles de sucres)

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Importadora el Rosado Cia. Ltda. | 1.025'364        |
|                                  | -----            |
| Suman                            | <u>1.025'364</u> |

**ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA. -**

La provisión para el impuesto a la renta ha sido calculada y registrada con cargo a los resultados del ejercicio corriente; en el año de 1999, se produjeron dos ejercicios impositivos, el primero que se inició el 1º de enero y terminó 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 durante todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior.

Para el ejercicio fiscal 2000 se establece la tasa impositiva de 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 está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdida.

**PARTIDAS NO MONETARIAS. -**

Los saldos de las partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1999, fueron ajustados 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 monetarios incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones más su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresión 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 Reexpresión Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.