

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CONSTRUCTORA DOV S.A.

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

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	86'171
Cuentas y Documentos por Cobrar	76'298
Cuentas por Cobrar a Compañías	333'207
Pagos anticipados	9'450
	-----
Total del Activo Corriente	505'126

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	156'495
	-----
Total Activo No Corriente	156'495

PROPIEDADES:

Terrenos	989'369
Edificios	13.906'181
	-----
	14.895'550
(-) Depreciación Acumulada	4.769'886
	-----
Total Propiedades,neto	10.125'664
	-----
TOTAL DE ACTIVOS	10.787'285
	=====

(ver notas a estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CONSTRUCTORA DOV S. A.

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

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y Documentos por pagar	8.017
Impuestos por Pagar	13'500
Pasivos Acumulados por pagar	6'147
	-----
Total de Pasivos Corrientes	27'664

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	1.361'800
	-----
Total Pasivos No Corrientes	1.361'800

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	47'000
Reserva Legal	5'684
Reserva Facultativa	77'802
Reserva Rev. del Patrimonio	9.244'335
Utilidad a Diciembre 31/1999	23'000
	-----
Total del Patrimonio	9.397'821

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	10.787'285
	=====

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CONSTRUCTORA DOV 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	1.600'000
Otros ingresos	35'669
	-----
Total de Ingresos	1.635'669

EGRESOS

Gastos de personal	44'441
Gastos de Administración	669'144
Gastos Financieros	886'957
Otros Gastos	578
	-----
Total de Egresos	1.601'120
Resultado	<u>34'549</u>

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CONSTRUCTORA DOV S.A.

CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% DE PARTICIPACION DE LOS  
TRABAJADORES Y DEL 15% DEL IMPUESTO A LA RENTA DE LA Compañía

	Ene-Abr.	May. -Dic.	Total
Utilidad(perdida)ejercicio	51'004	(16'455)	34'549
(+) 1% Impuesto Circulación Capital	100	1'001	
	-----	-----	
	51'104	(15'454)	
15% Participación Trabajadores	7'665	-	
	-----	-----	
	43'439	(15'454)	
(-) 1% Impuesto Circulación Capital	(100)	(1'001)	
(+) 1% Impuesto al Patrimonio		57'798	
	-----	-----	
	43'339	41'343	
Impuesto a la Renta		(6'201)	
	-----	-----	
	43'339	35'142	
(-) 1% Impuesto al Patrimonio		(57'798)	
	-----	-----	
Resultados	43'339	(22'656)	

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

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>RESERVA REV. PAT.</b>	<b>UTILIDAD EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
SALDO A ENERO 1/99	47,000	54,915	5,646,114	31,836	5,779,865
TRANSF.A RESERVA	-	31,836	-	(31,836)	-
PAGO ACTA FISCALIZACION	-	(3,266)	-	-	(3,266)
CORRECCION MONETARIA	-	-	3,598,221	-	3,598,221
UTILIDAD EJERCICIO	-	-	-	23,000	23,000
SUMAN	<u>47,000</u>	<u>83,485</u>	<u>9,244,335</u>	<u>23,000</u>	<u>9,397,821</u>

(Ver Notas o Estados Financieros)

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

**CONSTRUCTORA DOV S.A**

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

### **OBJETIVO DE LA COMPAÑIA**

La Compañía **CONSTRUCTORA DOV SOCIEDAD ANONIMA**, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 5 de agosto de 1983, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 29 de Septiembre 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.

### **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 %

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.

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

(expresado en miles de Sucres)

	Saldos 99-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 99-12-31
<b>PROPIEDADES</b>			
Terrenos	445'963	543'405	989'368
Edificios	6.245'800	7.660'381	13.906'181
	-----	-----	-----
Suman	6.691'763		14.895'550
Menos: Depreciación Acumulada			4.769'886
			-----
Total Propiedades, Neto			10.125'664
			=====

CAJA Y BANCOS.-

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

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 sucres)

Banco del Pacifico Cuenta Sucres	86'171
	-----
Suman	<u>86'171</u>

**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)

Cuentas por Liquidar	31'950
Otras cuentas por Cobrar	44'348
	-----
suman	<u>76'298</u>

**CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS.-**

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por lo siguiente:

(expresada en miles de sucres)

Inmobiliaria Rivad S.A.	200'000
Inmobiliaria Calban Tres S.A.	78'316
Inmobiliaria Inmofutur S.A.	54'891
	-----
Suman	<u>333'207</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

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 Imofutur S.A.	46'627
Inmobiliaria Calban Tres S.A.	67'446
Currie S.A.	42'422
	-----
Suman	156'495
	=====

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	6'147
	-----
Suman	6'147
	=====

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)

Importadora el Rosado Cia. Ltda	1.361'800
	-----
Suman	1.361'800
	=====

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

**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 se inicio el 1°. De enero y termino el 30 de abril; los resultados de dicho ejercicio no se encuentran sujetos al calculo del impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo se inicio el 1°. De mayo y termino el 31 de Diciembre, en este ultimo las sociedades deben constituir una provisión para el impuesto a la renta aplicando la tasa del 15%.

Durante el primer ejercicio impositivo, se elimino el sistema de retenciones en la fuente por pagos efectuados localmente. En lo 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 otras transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior.

Para el ejercicio fiscal del año 2000 se establece la tasa impositiva del 25% para las 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 y edificios 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

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

**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 Constructora Dov S.A. al cierre del ejercicio económico a Diciembre 31 de 1999, presenta una utilidad por \$ 23'000- (en miles de sucres) .**

## OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE  
CONSTRUCTORA DOV S. A.

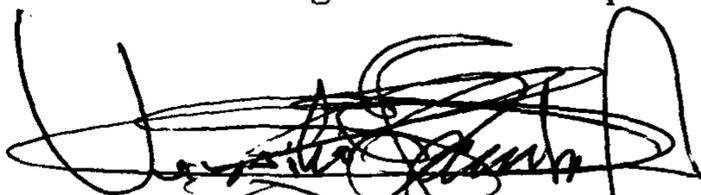
Hemos auditado el Balance General de CONSTRUCTORA DOV S. A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1998 y los correspondientes estados de perdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad 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 CONSTRUCTORA DOV S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

En nuestra opinión, basados nuestros examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía CONSTRUCTORA DOV S.A. ; al 31 de Diciembre de 1998 , 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.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA  
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 11 de 1999