

INMOBILIARIA FIVALCA S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Balance General.

Estado de Resultados.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujos de Efectivo.

Notas a los Estados Financieros.



Consultores y Asesores Financieros

FARFAN - MEJIA - " FARMESIL C. Ltda. "

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas y directorio de:

INMOBILIARIA FIVALCA S. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA FIVALCA S. A. (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre de 1998, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en la propia fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. 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 también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de estimaciones importantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Tal como se menciona en la nota 3, no hemos podido efectuar un arqueo de las acciones en donde la compañía mantiene sus inversiones, así como tampoco nos hemos podido satisfacer del porcentaje de participación en el patrimonio de cada una de ellas.
4. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA FIVALCA S. A., al 31 de diciembre de 1998, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Farmesil C. Ltda.
SC - RNAE 101
Abril del 2001

Galo Farfan Pacheco
Ing. Galo Farfan Pacheco
Licencia Profesional 7871

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVOS

(sucres en miles)

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y bancos

393

Total activos corrientes:

393

OTROS ACTIVOS - Inversiones Permanentes

9,277,023

TOTAL

9,277,416

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por pagar

428,414

Total pasivos corrientes:

428,414

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social (2,228,000 acciones de S/. 1.000 c/una)

2,228,000

Aportes para futura capitalización

2,186,625

Reserva por revalorización del patrimonio

4,464,516

Resultados acumulados

-22,784

Perdida del ejercicio

-7,355

Total patrimonio de los accionistas:

8,849,002

TOTAL

9,277,416

*Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros*

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

(sucres en miles)

GASTOS DE OPERACIÓN

Gastos de administracion
Gastos financieros

7,280

76

-7,356

-7,356

Perdida en operación:

OTROS INGRESOS / (EGRESOS), neto

1

Perdida del ejercicio:

-7,355

*Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros*

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	DEL EJERCICIO
	(sucres en miles)					
Saldo al inicio del año	2,228,000	2,186,625	1,616,171	-	-	-
Ajustes años anteriores					-22,784	
Reexpresion monetaria			2,713,857	134,488		
Transferencia			134,488	-134,488		
Perdida del ejercicio						-7,355
Saldo al final del año	<u>2,228,000</u>	<u>2,186,625</u>	<u>4,464,516</u>	<u>-</u>	<u>-22,784</u>	<u>-7,355</u>

*Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros*

INMOBILIARIA FIVALCA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

(sucres en miles)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo pagado a proveedores	-779
Efectivo pagado por intereses y gastos	-76
Efectivo neto utilizado en actividades de operación:	<u>-855</u>
Disminucion neta de efectivo	-855
Efectivo al inicio del período	1,248
Efectivo al final del período	<u>393</u>

*Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros*

INMOBILIARIA FIVALCA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

Expresado en Suces

NOTA 1.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía se constituyo en Guayaquil en el año de 1985 y tiene por objeto dedicarse a la administración y manejo de valores fiduciarios, créditos, acciones y participaciones; al efecto podrá adquirir bienes y derechos en general y contraer todo tipo de obligaciones. La compañía no podrá dedicarse a la intermediación financiera ni a la negociación y compra venta de cartera.

En febrero 12 y marzo 8 de 1999 las autoridades monetarias y económicas decretaron la libre flotación de la tasa de cambio y la congelación de los depósitos en el sistema financiero respectivamente, lo que ha acentuado la desconfianza en el sistema financiero nacional. La cotización de US\$1 al 31 de diciembre de 1998 fue de S/. 6.878.

NOTA 2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

BASES DE PRESENTACION.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con políticas y practicas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales, en los aspectos importantes, coinciden con principios de contabilidad generalmente aceptados, excepto por la aplicación de la corrección monetaria a los rubros del balance, según se indica a continuación:

CORRECCION MONETARIA.- La compañía, siguiendo disposiciones legales vigentes en la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, procedió a aplicar la corrección monetaria en sus estados financieros al 31 de diciembre de 1998, utilizando el porcentaje de inflación determinado en base al índice general de precios del consumidor elaborado por el INEC y publicado por el Ministerio de Finanzas y Crédito Publico que a dicha fecha fue de 45 por ciento.

De conformidad con el artículo 15 del Registro Oficial No.78 de la Ley de reordenamiento en materia económica en el área tributaria financiera, los saldos deudores y acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, serán transferidos a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio al 31 de diciembre de 1998, luego de compensadas las perdidas de ejercicios anteriores.

Las disposiciones de corrección monetaria descrita en los párrafos precedentes, no contempla la reexpresión de los resultados y flujos de efectivo, los que se presentan en suces históricos, excepto por la depreciación de los activos que están sujetos a reexpresión monetaria.

El efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria por el año 1998 es el siguiente:

Inversiones permanentes	2.848.345
Patrimonio	2.713.857
	S/. 5.562.202

INVERSIONES PERMANENTES.- Las inversiones permanentes están registradas al costo mas la corrección monetaria efectuada al 31 de diciembre de 1998.

La corrección monetaria de las inversiones permanentes se efectuó aplicando el porcentaje de ajuste correspondiente.

RESERVA PARA REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.- Acumula el efecto de la corrección monetaria de las cuentas patrimoniales y el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado luego de compensar perdidas acumuladas o del ejercicio.

REEXPRESION MONETARIA.- Acumula el efecto neto de la corrección monetaria a las cuentas de activo y pasivo no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no esta sujeto a reexpresión.

Los saldos deudores y acreedores de la cuenta patrimonial reexpresión monetaria, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria al 31 de diciembre de 1998, fueron transferidos a la cuenta reserva para revalorización del patrimonio, luego de compensadas las perdidas de ejercicios anteriores.

El saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria que sea transferido a la cuenta reserva para revalorización del patrimonio, podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto a la renta correspondiente.

NOTA 3.- OTROS ACTIVOS – INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de 1998, los otros activos consistían en:

Plasticos del Litoral S.A.	S/. 7.170.227
Envases del Litoral S.A.	1.687.197
Presim S.A.	6.320
Inmobiliaria 10 de Agosto S.A.	5.182
Inversiones Germania S.A.	825
Dep Comer del Litoral Decolit	809
Ecuatintas Ecuat de Tintas S.A.	1.086
Inverterra S.A.	373
Servademsa S.A.	1.934
Dinalit S.A.	1.770
Inversiones Jusim S.A.	1.533
Industrias Jaxa Simon S.A.	19.310
Predial San Lorenzo Cia. Ltda.	5.753

Playland S.A.	2.491
Magicpark S.A.	302
Playworld S.A.	302
Ho - Ho S.A.	2.058
Dinaplast S.A.	66.677
Bingolandia S.A.	363
Plasticos Tropicales Plastro	301.785
Aero Trans Andina Aerotransa	363
Conсор Farmaceutico Confarma	363
TOTAL	Si. 9.277.023

No hemos podido realizar un arqueo de las acciones y por lo tanto no nos hemos podido satisfacer del porcentaje de participación en cada una de ellas.

NOTA 4.- IMPUESTO A LA RENTA

CONTINGENCIA

La compañía, desde su creación, no ha sido fiscalizada por los organismos de control respectivos.

NOTA 5.- EVENTOS SUBSECUENTES

El 1 de diciembre de 1998 se reformo la ley tributaria por lo cual se pone en vigencia a partir de enero de 1999 el impuesto del 1% sobre el valor de todas las operaciones y transacciones monetarias que se realicen a través de las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las empresas off shore que de ella formen parte.

Además se dispuso que los saldos deudores y acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, producto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, sean transferidos a la cuenta Reserva para Revalorización del Patrimonio al 31 de diciembre de 1998, luego de ser compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores.

Con esta reforma se suspendió el sistema de declaraciones y pagos de impuesto a la renta que estaba vigente hasta el 31 de diciembre de 1998.

Posteriormente en abril 30 de 1999 mediante reformas tributarias introducidas por la ley para la reforma de las finanzas publicas, se restituye el sistema de declaraciones y pagos de impuesto a la renta a partir del 1 de mayo de 1999 con tarifas impositivas del 15% sobre la renta para todas las empresas, con excepción de las instituciones que conforman el sistema financiero nacional estableciéndose la tarifa del 25%.

Entre otras reformas, esta ultima Ley reduce al mínimo las exenciones de aquellas transferencias de bienes y servicios que no pagaban el 10% al IVA, así también se crea por una sola vez durante el año 1999 el pago del impuesto del 4% a los vehículos de lujo y del 1% del patrimonio social de las empresas.

Posteriormente en noviembre 4 de 1999 se aprueba una nueva reforma tributaria que permitirá sentar las bases de financiamiento del presupuesto general del estado para el año 2000. Las principales reformas introducidas son:

- Se incrementa del 10% al 12% el Impuesto al Valor Agregado
- Se incrementa del 15% al 25% el Impuesto a la Renta de las sociedades.
- Se mantiene hasta el 31 de diciembre de 1999 el 1% de Impuesto a la Circulación de Capitales, y a partir del 1 de enero de 2000 este impuesto será del 0,8%. Este tributo será imputable al Impuesto a la Renta de las personas naturales.

El 21 de octubre de 1999, el Superintendente de Compañías Xavier Muñoz Chávez, emite la resolución 99-1-3-3-0011 en donde dicta normas que podrán aplicar las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, respecto del tratamiento contable del diferencial cambiario proveniente de la corrección monetaria de activos y pasivos en moneda extranjera. Esta resolución es la siguiente:

Artículo primero.- Activación del diferencial cambiario.- Si al final de un ejercicio económico, a partir de 1999 y luego de haber actualizado los activos y pasivos en moneda extranjera, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 42 de su reglamento, el resultado neto originara un saldo deudor en la cuenta reexpresión monetaria o un gasto con cargo a resultados, las compañías podrán registrar estos valores como una cuenta de activo diferido, la misma que será amortizada en un periodo de hasta cinco años a partir del siguiente ejercicio económico en que se efectuó el ajuste contable.

Artículo segundo.- Las compañías que voluntariamente se acogieran a las disposiciones del artículo anterior, no podrán distribuir utilidades acumuladas o del ejercicio a los socios o accionistas hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario activado.
