

***** LA CAROLITA S.A. *****

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS
Y OPINION DE LOS AUDITORES
AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 1998

KANG Y ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

INFORME SOBRE DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de
INMOCAROLISA INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 1998, y hemos emitido nuestro informe, sobre dichos estados financieros con fecha 30 de Julio de 1999.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A. con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos en relación a que:

Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;

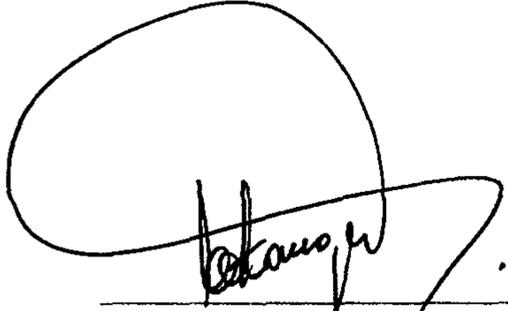
La información contable que se encuentra presentada en las declaraciones del Impuesto a la renta y retenciones en la fuente, han sido tomados fielmente de los registros contables; y se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que esta obligada la Compañía, en su calidad de agente de retención, de conformidad con las disposiciones legales y los Acuerdos Ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.

KANG Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

-2-

El cumplimiento por parte de la Compañía con las mencionadas disposiciones, así como los criterios de aplicación, son responsabilidad de la Administración de la Compañía y tales criterios podrían no ser compartidas por las Autoridades competentes.

Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones examinadas y los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos significativos por parte de INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A. con las referidas disposiciones tributarias por el año terminado el 31 de Diciembre de 1998.



Ing. Com. Antonio Kang W.
Reg. Nac. 5167
SC-RNAE 082

Guayaquil, Agosto 03, 1999

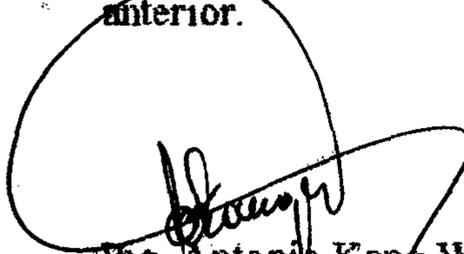
INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A los accionistas de
INMO CAROLISA INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.** al 31 de diciembre de 1998 y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera 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.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una 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 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 una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.** al 31 de diciembre de 1998, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.



Ing. Antonio Kang W.
SC - RNAE No. 082
Reg. Nac. No. 5167
Guayaquil, Julio 30 de 1999

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVO

<u>Activo circulante</u>			
Efectivo		s/.	50,039,394
Inversiones Temporales	(Nota B)		8,248,763
Cuentas por cobrar	(Nota C)		0,322,323,718
Otros activos	(Nota D)		98,689,025
Total activo circulante			<u>9,479,300,900</u>
Propiedad Maquinaria y equipo	(Nota E)		22,588,701,858
Cargos diferidos	(Nota F)		<u>55,524,910</u>
		s/.	<u>32,103,527,485</u>

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

<u>Pasivo Exigible</u>			
Obligaciones bancarias	(Nota G)	s/.	20,734,350,000
Cuentas por pagar	(Nota H)		3,582,544,031
Gastos acumulados por pagar	(Nota I)		585,982,475
Total pasivo exigible			<u>24,882,886,508</u>
Pasivo a largo plazo	(Nota J)		2,730,000,000
Credito diferido			97,276,887
<u>Patrimonio de los accionistas</u>			
Acciones suscritas y en circulación			
5.000 al valor nominal de s/. 1.000 cada una			5,000,000
Reserva revalorización patrimonio			4,380,980,336
Ganancias retenidas	(Nota K)		7,383,736
			<u>4,393,364,072</u>
		s/.	<u>32,103,527,485</u>

Ver nota de los estados financieros

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE RESULTADO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

Ingresos de operaciones:

Ventas netas	s/.	
Otros		<u>6.732.900</u>
Costos y gastos de operaciones		
Utilidad operativa del ejercicio	s/.	<u>6.732.900</u>
Participación 15% trabajadores		<u>1.009.935</u>
Utilidad antes de impuestos		5.722.965
Impuesto a la Renta 25%		<u>1.430.741</u>
Utilidad neta	s/.	<u>4.292.224</u>

Ver nota de los estados financieros

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

AÑO TERMINADO DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

				(=====	Ganancias Retenidas	=====)	
	<u>Acciones</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultado</u>	<u>TOTAL</u>
	<u>comunes</u>	<u>revalorización</u>	<u>monetaria</u>	<u>Legal</u>	<u>ejercicio</u>	<u>Acumulado</u>	
		<u>patrimonio</u>					
Saldo a enero 1ro. 1998	5,000,000	3,196,690	192,255,494		2,200,364		2,200,364
Transferencia Reserva Legal				220,036	-2,200,364	1,980,328	-
Utilidad del ejercicio					4,292,224		4,292,224
Correccion Monetaria		4,377,783,646	-192,255,494			891,148	891,148
Saldo al 31 Dic. de 1998	5,000,000	4,380,980,336	-	220,036	4,292,224	2,871,476	7,383,736

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

FUENTE DE FONDOS

Operaciones

Utilidad del ejercicio	4,282,224
Gastos que no representaron desembolsos de capital de trabajo: depreciación	18,271,037
Fondos provistos por las operaciones	
Financiamiento de L. Plazo	1,619,080,145
Abonos de L. Plazo	97,276,887
	<u>1,736,900,293</u>

APLICACIONES DE FONDOS

Inversión en proyecto de Urbanización	12,696,684,385
Cargos diferidos	4,761,224
	<u>12,701,455,609</u>
DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO	s/. <u>-10,964,555,316</u>

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (disminución) en el activo circulante

Efectivo	-8,419,779
Inversiones	-340,024,721
Cuentas por cobrar	8,382,883,223
Otros activos	88,650,027
	<u>8,113,088,750</u>

Aumento (disminución) en pasivo circulante

Obligaciones bancarias	15,418,628,401
Cuentas por pagar	3,246,907,276
Gastos acumulados por pagar	411,110,389
	<u>19,077,644,066</u>

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO	s/. <u>-10,964,555,316</u>
--------------------------------------	----------------------------

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 1998

A- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A. La Compañía fue constituida el 22 de Enero de 1986 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

Su objetivo principal es dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles, lotización y urbanización de bienes inmuebles.

Principios contables ecuatorianos: La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (s/.) y de acuerdo con los principios contables de Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos resultados y su aplicación a los estados financieros en paginas anteriores.

Dichas normas y principios contables se basan en el principio del costo histórico, modificado sus activos y pasivos no monetarios y el patrimonio, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento sobre la aplicación del sistema de Corrección Monetaria Integral de los estados financieros, expedida el 9 de febrero de 1994, según la Ley # 1454, en base a lo previsto en el artículo No. 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno, reformada con la Ley No. 51 publicada el 31 de Diciembre de 1996. Este reglamento no contempla en forma integral lo establecido por el pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y en consecuencia, los estados financieros referidos en paginas anteriores no reflejan los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

Corrección Monetaria Integral: El balance general al 31 de diciembre de 1998, incluye los ajustes por corrección de las partidas no monetarias, como sigue:

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(continuación)

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 1998

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD
(continuación)

Las propiedades, materiales y equipos, en base al índice nacional de precios al consumidor al 31 de diciembre de 1998, partiendo de los valores reexpresados al 31 de diciembre de 1997 para los activos fijos. El porcentaje de ajuste proporcional se aplica desde la fecha de adquisición al 31 de diciembre del ejercicio impositivo. La depreciación se registra con cargos a los resultados del año y se calcula por el método de la línea recta tomando como base la vida útil de los activos relacionados. De acuerdo con el Reglamento de corrección monetaria, los cargos por depreciación por los valores ajustados se registran a resultados del ejercicio siguiente. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

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

ACTIVOS

AÑOS

Muebles y Equipos de oficina
Equipos de Computación

10
5

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD
(continuación)

La indemnización por desahucio se registra como gasto del periodo y consiste en la obligación de la Compañía de entregar al trabajador en el momento de su liquidación el 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio.

La jubilación patronal consiste en el pago de beneficios jubilatorios por parte de la Compañía a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos 25 años de trabajo, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. No se ha registrado provisión por este concepto, en vista de no haber aun en la Compañía trabajadores en esta situación.

Cambios en el poder adquisitivo en la moneda nacional, los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, por consiguiente, no pretende reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, excepto por las revalorizaciones de las inversiones, inventarios, activos fijos y valores en moneda extranjera efectuadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el País.

La pérdida del poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, puede tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos periodos y en los resultados del año.

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el índice general de los 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 de</u> <u>Inflación</u>
1996	26
1997	31
1998	43

De acuerdo con disposiciones legales, el porcentaje utilizado en el ajuste de las partidas no monetarias en 1998, fue 45.00%.

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

B.- INVERSIONES TEMPORALES

Previfondos Forex	\$1.208	s/.	<u>8,248,763</u>
-------------------	---------	-----	------------------

La inversión es con interes variable y de libre disposición.

C.- CUENTAS POR COBRAR

Anticipos a proveedores		s/.	8,167,187,240
Préstamos al personal			41,587,043
Otras cuentas por cobrar			<u>3,113,539,435</u>
		s/.	<u>9,322,323,718</u>

D.- OTROS ACTIVOS

Impuestos anticipados		s/.	10,273,060
Intereses anticipados			<u>88,415,965</u>
		s/.	<u>98,689,025</u>

E.- CARGOS DIFERIDOS

Gastos preoperativos		s/.	14,500,331
Instalaciones y adecuaciones			<u>41,024,579</u>
		s/.	<u>55,524,910</u>

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

E.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

ACTIVO FIJO	SALDO 12-31-97	Adiciones	SALDO 12-31-98
Terreno y mejoras	1,913,540,275	69,469,552	1,983,009,827
Obras en proceso -Urbanización instalaciones y adecuaciones	3,503,471,234	12,820,010,880	16,123,481,914
Muebles y Equipos de oficina	1,282,928	-	1,282,928
Equipos de computación	33,939,905	2,569,890	36,509,585
SUMAN	<u>5,508,504,181</u>	<u>4,814,473</u>	<u>10,322,978,656</u>
 CORRECCION MONETARIA DE LOS ACTIVOS FIJOS			
Terreno y mejoras	191,472,989	947,255,989	1,138,728,958
Obras en proceso -Urbanización Instalaciones y adecuaciones	-	3,202,730,728	3,202,730,728
Muebles y Equipos de oficina	1,891,359	18,582,202	18,273,561
Equipos de computación	2,287,836	28,158,107	30,445,943
SUMAN	<u>195,452,184</u>	<u>28,158,107</u>	<u>4,380,179,190</u>
GRAN SUMA	5,703,956,365		22,595,377,756
Menos			
Depreciación Acumulada	<u>-2,097,358</u>	<u>-24,578,743</u>	<u>-26,676,101</u>
 TOTAL	 <u>S/ 5,701,859,007</u>		 <u>22,568,701,655</u>

La Corrección Monetaria de los activos fijos se realizó de acuerdo con disposiciones legales de la Corrección Monetaria. El porcentaje de ajuste se determina de acuerdo a la variación porcentual que registra el Índice Nacional de Precios al consumidor elaborado por el INEC que al 31 de Diciembre de 1998 fue 45,00% sobre el valor en libros de los activos fijos. La Corrección Monetaria fue revisada por el Auditor Independiente.

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

G.- OBLIGACIONES BANCARIAS

<u>La Previsora International Bank</u>				
<u>Descripción</u>	<u>Vencido.</u>	<u>Capital \$</u>	<u>Interes %</u>	<u>Valor S/.</u>
Aval	01/02/1998	100,000.0	10.75	882,500,000
Operación cred.	08/02/1998	200,000.0	18.25	1,385,000,000
Aval	15/02/1998	400,000.0	11.5	2,730,000,000
Operación cred.	27/02/1998	422,000.0	18	2,880,150,000
Aval	01/03/1998	400,000.0	14	2,730,000,000
Operación cred.	12/04/1998	538,000.0	17.75	3,678,675,000
Operación cred.	18/04/1998	847,000.0	17.75	4,415,775,000
Operación cred.	10/05/1998	130,000.0	17.25	887,250,000
Operación cred.	14/06/1998	200,000.0	17.75	1,385,000,000
		<u>\$ 3,038,000.0</u>	<u>s/.</u>	<u>20,734,350,000.0</u>

Estos préstamos están garantizados con una Hipoteca abierta sobre la propiedad ó terreno donde se desarrollan las obras de infraestructura de la Urbanización a favor del Banco La Previsora.

H.- CUENTAS POR PAGAR

Anticipos de clientes	s/.	2,243,828,196
Deudas al IESS		431,972
Otras cuentas por pagar		1,318,100,447
Accionistas		183,418
	<u>s/.</u>	<u>3,562,544,031</u>

I.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Intereses por pagar	s/.	581,330,133
Deudas al IESS		1,238,857
Beneficios sociales		3,422,485
	<u>s/.</u>	<u>585,992,475</u>

I.- CUENTAS POR PAGAR A L. PLAZO

Carrevia S.A.	s/.	2,730,000,000
	<u>s/.</u>	<u>2,730,000,000</u>

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)
AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 1998

K.- GANANCIAS RETENIDAS:

- (1) Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10 % de sus ganancias líquidas anuales 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 cubrir pérdidas o para aumentar el capital.
- (2) Reserva Facultativa.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía, la que puede ser distribuida en dividendos en efectivo, capitalizarla o lo que decidan en una Junta General de Accionista.
- (3) De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía puede compensar las pérdidas acumuladas con las utilidades que se obtuvieron, dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que se exceda cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la Compañía o terminación de sus actividades, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de actividades.

L.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Durante 1998 hubieron las siguientes transacciones:

Cuentas por cobrar

Eisleben S.A.	s/.	2.594.120
---------------	-----	-----------

Cuentas por pagar:

Capecira S.A.	S/.	10.000.000
---------------	-----	------------

INMOBILIARIA LA CAROLITA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 1998

M.- TIPO DE CAMBIO

El tipo de cambio en el mercado libre vigente al 31 de diciembre de 1998 fue de s/.6.825,00 por cada US \$ 1,00.

N.- EVENTOS POSTERIORES

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 1998, y a la presentación de los estados financieros adjuntos, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.
