

JOHNNY MARTÍNEZ R.
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO # 3.202

≥ La Atarazana Manz. M2 Villa 6
Guayaquil - Ecuador S.A.

≥ Teléfonos 690243 -09895716 Telefax 294144
P.O. Box 09-01-6157
E- mail: jhonnym @gu.pro.ec

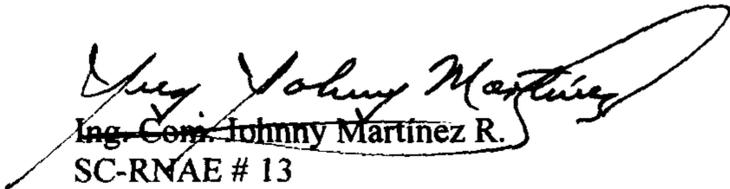
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Junta de Directores
De INMOBILIARIA OSTINASA S.A.:

He auditado el balance general de INMOBILIARIA OSTINASA S.A. al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basado en 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 administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA OSTINASA S.A. al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.


~~Ing. Com. Johnny Martínez R.~~
SC-RNAE # 13
Licencia Profesional # 3.202

Mayo, 25 de 2000

INMOBILIARIA OSTINASA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	(sucres en miles)
Fondos disponibles	10	1,286
Cuentas por cobrar	4	3,765,537
Activo fijo, neto	2 y 5	5,552,907
Otros activos y cargos diferidos	2 y 6	<u>2,894,000</u>
TOTAL		<u><u>12,213,730</u></u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVOS:</u>		
Documentos por pagar	7 y 10	2,712,071
Gastos acumulados por pagar	8	2,970
Varios acreedores	9	<u>7,051,349</u>
Total pasivos		<u><u>9,766,390</u></u>
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital social		10,000
Reserva legal	2	2,595
Reserva facultativa		12,208
Reserva por revalorización del patrimonio	2	2,610,510
Pérdidas acumuladas		-4,555
Pérdida del ejercicio		<u>-183,418</u>
Patrimonio de los accionistas		<u><u>2,447,340</u></u>
TOTAL		<u><u>12,213,730</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINASA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(sucres en miles)

INGRESOS
Ventas netas

COSTOS Y GASTOS

Gastos de administración	771,218
Gastos financieros	337,714
Diferencial cambiario	649,486
Otros egresos (ingresos), neto	<u>-1,575,000</u>
Total	183,418

PÉRDIDA DEL EJERCICIO -183,418

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINASA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(sucres en miles)

RUBROS	Diciembre 31, 1998	Utilidad Ejercicio	Reexpresión monetaria	Apropia- ciones	Diciembre 31, 1999
Capital Social	10,000				10,000
Reserva legal	1,333			1,262	2,595
Reserva facultativa	12,208				12,208
Res. por revalorización del patrim.	934,676		507,854	1,167,980	2,610,510
Reexpresión monetaria	-		1,167,980	-1,167,980	-
Pérdidas acumuladas	-4,555				-4,555
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	17,171	-183,418		-17,171	-178,863
Total patrimonio de los accionistas	970,833	-183,418	1,675,834	-15,909	2,447,340

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINASA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN (sucres en miles)

Pagado a proveedores, costos y gastos neto de gastos que No requieren desembolsos de efectivo:	
Total costos y gastos, excepto financieros	-2,891,993
Más: aumento en gastos acumulados	<u>4,167,334</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>1,275,341</u>

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Compra de activo fijo, neto	<u>2,631,500</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>2,631,500</u>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento en préstamos bancarios	1,372,031
Distribución de dividendos	<u>15,909</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,356,122</u>

Aumento neto en fondos disponibles	37
Fondos disponibles al principio del año	<u>1,249</u>
Fondos disponibles al fin del año	<u><u>1,286</u></u>

Ver notas a los estados financieros

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

1. IDENTIDAD

La Compañía fue constituida en Ecuador en 1986 con domicilio en la ciudad de Guayaquil. Su objetivo principal es el administrar, adquirir, enajenar, arrendar, permutar bienes raíces y en general realizar toda clase de actos y/o contratos civiles afines. Su duración es de cincuenta años.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación - Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que permiten diferir diferencias en cambio y no contemplan el ajuste de los estados financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, nota 2, excepto por el balance general que al 31 de diciembre de 1999, fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias como está indicado en el párrafo siguiente. Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, excepto por el gasto por depreciación de propiedades que se calcula en base al valor reexpresado de tales activos.

Corrección monetaria - Los estados financieros de 1999, incluyen los ajustes por corrección monetaria de las partidas no monetarias al 31 de diciembre de 1999, como se indica a continuación:

Activo fijo: A partir de los valores reexpresados al 31 de diciembre de 1998, se han ajustado en base al índice de precios al consumidor al 31 de diciembre de 1999, excepto por el terreno el cual esta revalorizado en base a avalúo comercial.

Otros activos y cargos diferidos: Son llevados a resultados a través de amortización en 5 años al 20% tal como lo permite las Leyes vigentes en el País.

Activos y pasivos en moneda extranjera: En base a la actualización del tipo de cambio de mercado libre de U. S. dólar vigente al 31 de diciembre de 1999. Las diferencias de cambio fueron registradas parcialmente como un activo diferido, de acuerdo a lo establecido en el decreto No. 1628.

Patrimonio: Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencia entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor hasta diciembre 31 de 1999, el valor del ajuste se registró con crédito a la cuenta reserva por revalorización.

Reexpresión Monetaria: En esta cuenta se registran las contrapartidas de los ajustes a los activos y pasivos no monetarios y de patrimonio. El saldo de ésta cuenta no está sujeto a reexpresión y a fin de año su saldo neto fue transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Propiedades - Están registradas al costo reexpresado. El costo y la reexpresión son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres y 20 años para edificios.

Moneda extranjera - Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 1999 en el mercado libre de S/. 21.052,00 por cada U. S. Dólares.

Reserva legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Reserva por revalorización del patrimonio - En 1999 registra los efectos de la corrección monetaria del patrimonio. El saldo de esta cuenta puede ser objeto de capitalización o devolución en caso de liquidación y no puede ser distribuido como utilidades.

3. ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y comparabilidad de los estados financieros con los de años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es la siguiente:

<u>Año Terminado</u> <u>diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>porcentual</u>
1996	26
1997	29
1998	45
1999	53

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (sucres en miles)

Deudores varios	3,688,616
Préstamos a funcionarios	7,330
Anticipos	45,019
Crédito fiscal	24,572
Total	<u>3,765,537</u>

5. ACTIVO FIJO: COSTO Y REEXPRESIÓN (sucres en miles)

RUBROS	Dic. 31/98	Adiciones	Ajustes Transfer.	Revalori- zación	Dic.31/99
Edificio	1,388,347	4,818,908	-2,187,408	1,895,150	5,914,997
Terrenos	271,031				271,031
Muebles y enseres	140,409			74,417	214,826
Totales	<u>1,799,787</u>	<u>4,818,908</u>	<u>-2,187,908</u>	<u>214,826</u>	<u>6,400,854</u>

DEPRECIACIÓN ACUMULADA COSTO Y REEXPRESIÓN (sucres en miles)

RUBROS	Dic. 31/98	Depreciación	Retiros Transfer.	Revalori- zación	Dic.31/99
Edificio	348,514	178,788		279,470	806,772
Muebles y enseres	12,871	14,041		14,263	41,175
Totales	361,385	192,829		293,733	847,947
Total general, neto	1,438,402	4,626,079	-2,187,908	-78,907	5,552,907

A diciembre 31 de 1999, la reexpresión de 1999 fue revisada, basándose en muestreo, por el auditor externo.

6. OTROS ACTIVOS	(sucres en miles)
Diferencial cambiario	2,894,000
Total	<u>2,894,000</u>

7. DOCUMENTOS POR PAGAR	(sucres en miles)
Obligaciones bancarias:	
Banco del Progreso	2,712,071
Total préstamos bancarios	<u>2,712,071</u>

Ver notas # 9

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	(sucres en miles)
Participación de empleados	2,825
Retenciones fiscales	145
Total cuentas por pagar	<u>2,970</u>

9. VARIOS ACREEDORES

Refleja principalmente préstamos con compañía filia por S/. 7 millones, el cual no genera intereses.

En relación con el préstamo del Banco del Progreso se implementado la siguiente garantía:

Garantía personal – avales firmados por un funcionario de la Entidad e hipoteca de Departamento 2.1. de El Velero Azul de Salinas.

10. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

RUBROS	Dólares	Sucres en miles
Fondos disponibles	52	1,197
Documentos por pagar	146,007	2,712,071
Total posición pasiva neta	<u>145,955</u>	<u>2,710,874</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta 1996 han sido revisadas por las autoridades fiscales y no existen glosas importantes pendientes como resultado de estas revisiones.

12. PASIVOS CONTINGENTES

A la fecha de este informe la Compañía en mención no tiene obligaciones contingentes importantes que reportar que sean de nuestro conocimiento.

13. EVENTOS POSTERIORES

En virtud de la disposición séptima de la Ley de Transformación Económica del Ecuador, referente a la obligación que tienen las sociedades en convertir las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, no me ha sido posible evaluar los efectos que esta conversión tendría en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía a la fecha de este informe.

(I9OSTI.doc)