

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA SALIPACI S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de Diciembre de 1988 - 1999 y los estados financieros de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.
2. Nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

3. Desde el año 1998 y en el periodo 1999 la Compañía **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** no presenta Estado de Resultados ni ha preparado Estado de Flujo de Efectivo que resume las actividades operacionales, de inversión de la compañía, considerado el mismo como un requerimiento de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
4. En mi opinión, Excepto lo manifestado en el Párrafo tres los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de diciembre de 1998 - 1999 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador. Para efectos de esta auditoria la contratación de nuestros servicios se dio lugar el 01 de Abril del 2003.



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SRNAE - 2 No. 298

30 de Octubre del 2003

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 - 1999

<u>ACTIVO</u>	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>	
	<u>1998</u>	<u>1999</u>
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA-BANCO	21.78	79.37
OBRAS EN PROCESO A	338.776.04	309.686.80
BIENES DISPONIBLES B		<u>111.420.60</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	338.797.82	421.186.77
ACTIVOS NO CORRIENTE		
ACTIVO FIJO	107.20	107.20
OTROS ACTIVOS	<u>10.28</u>	<u>10.28</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	117.48	117.48
TOTAL GENERAL DE ACTIVOS	US\$ 338.915.30	US\$ 421.304.25

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE		<u>EXPRESADO EN</u>	
		<u>1998</u>	<u>1999</u>
OBLIGACIONES BANCARIAS	C	39.660.74	36.484.12
CUENTAS POR PAGAR		<u>5.328.81</u>	<u>1.069.05</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		44.989.55	37.553.17
PASIVO LARGO PLAZO			
OBLIGACIÓN BANCARIA	C	20.640.00	--
CUENTAS POR PAGAR	D	=	12.630.00
ACCIONISTAS		176.670.14	202.145.82
RESERVACIONES	E	8.298.78	80.658.43
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		205.608.92	295.434.25
<u>PATRIM. DE ACCIONISTAS</u>			
CAPITAL SOCIAL (12.000 ACCIONES DE \$ 0.04)		516.50	516.50
RESERVA REVAL. PATRIMONIO		3.259.99	3.259.99
REEXPRESIÓN MONETARIA		<u>86.082.71</u>	<u>84.540.34</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		(1.542.37)	--
TOTAL PATRIMONIO		<u>88.316.83</u>	<u>88.316.83</u>
TOTAL PASIVO PATRIM. DE ACCIONISTAS		US\$ 338.915.30	US\$ 421.304.25

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 1998

	<u>EXPRESADO</u> <u>EN DOLARES</u>	<u>%</u>
VENTAS NETAS	4.171.88	100
(COSTO DE VENTAS)	<2.984.06>	<71.52>
UTILIDAD BRUTA	1.187.82	28.47
GASTOS DE OPERACIÓN		
ADMINISTRACIÓN	<2.730.19>	
PERDIDA DEL EJERCICIO	< 1.542.37 >	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 - 1999

RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA SALIPACI S.A...- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 20 de Mayo de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 01 de Julio de 1986, con el numero 8.129 del repertorio con un capital de S/. 12.912.0.00 (US\$ 516.48) dividido en Doce mil novecientos doce acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), la compañía a la fecha tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición enajenación y administración de Bienes Raices y en especial a la urbanización , enajenación, de Bienes inmuebles, y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

AUMENTO CAPITAL POR ABSORCIÓN.-

El 23 DE Diciembre Del 2002 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 02-G-Dicb-0009729 aprobó la disolución Anticipada de las Compañías ECONANSA-Empresa Constructora Andina S.A. , URBANIZADORA LA HERRADURA S.A. (U.L.H.S.A.) ; y URBANIZADORA CENTRAL C.A. URCECA ; sobre la cual se dio la fusión por absorción que hace INMOBILIARIA SALIPACI S.A. , se aumento EL Capital Suscrito de la compañía a US \$ 33.640.00 dividido en 841.000 acciones de US \$ 0.04 cada una con lo que el capital asciende a la suma de US \$ 34.156.48; posteriormente el 05 de Marzo del 2003 se inscribió la escritura publica en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, bajo el numero 7.796 del repertorio.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, y normas o practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador entidad encargada de su control y vigilancia los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición efectuadas de acuerdo a disposiciones legales en estos periodos no se han presentado cambios que incidan en su presentación.

La depreciación de la propiedad y equipo se la venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos

COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha específica de vencimiento ni generan ningún tipo de interés y aunque no media un contrato escrito, las cuentas con que se manejan no serán exigibles sino en la medida que lo permitan las disponibilidades de cada compañía. La clasificación de las cuentas de los accionistas y compañías relacionadas entre corriente y Largo Plazo corresponde a la estimación del flujo de la compañía.

RENTABILIDAD.-

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía en el ejercicio 1998 ha incurrido en pérdida no así en el ejercicio 1999 no generando resultados en este periodo de la cual la administración de la compañía estima que esta situación sera superada en el futuro , aplicando para un mejor desarrollo de sus actividades la fusión por absorción con compañías relacionadas

JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía a la fecha no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto.

PROVISIONES.-

Por su actividad la compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por cuentas incobrables por cuanto los bienes entregados en venta se encuentran respaldados con la Promesa de Venta y el bien inmueble respectivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) **OBRAS EN PROCESO**

Al 31 de Diciembre de 1998 y 1999 se registraba como Obras en proceso lo siguiente

	<u>1998</u>	<u>1999</u>
BIENES EN PROCESO	295.329.84	231.980.85
TERRENOS- EN VENTA	1.575.95	--
TRANSPORTE	--	2.820.76
BENEFICIOS SOCIALES	153.10	--
PROYECTOS SAN RAFAEL	568.66	21.206.73
INTERESES PAGADOS	41.148.49	40.562.76
DIFERENCIAL CAMBIARIO	--	8.340.72
GASTOS ADMINISTRACION	--	3.442.44
IMPUESTO PAGADO	--	<u>1.332.54</u>
	US \$ 338.776.04	US \$ 309.686.80

OBRAS EN PROCESO.- montos que corresponde a gastos o desembolsos utilizados sobre los terrenos que se encuentra con disponibilidad para la venta de propiedad de la compañía.

B) **BIENES DISPONIBLES PARA LA VENTA**

Al 31 de Diciembre de 1998-1999, este rubro se presenta de la siguiente manera:

		<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>	
		<u>1998</u>	<u>1999</u>
TERRENOS	(*)	---	111.420.60

(*) Terrenos ubicados en el Cantón Salinas de propiedad de la compañía HIPÓDROMO COSTA AZUL, registrado en escritura pública de constitución del 20 de Mayo de 1986 entregados como aporte de Capital de Inmobiliaria SALIPACI S.A.

C) **OBLIGACIÓN BANCARIA**

Al 31 de Diciembre de 1998-1999, este rubro se presenta de la siguiente manera:

CORTO PLAZO	1998	1999
BANCO DEL PACIFICO (1)	39.660.74	36.484.12

(1) 1998

# OPERACION	PLAZO	%	CAPITAL	INTERES	TOTAL
141	1.080. DIAS	33.14	13.380.00	2.399.83	15.779.83
142	1.080 DIAS	33.14	7.260.00	1.302.15	8.562.15
52749	111 DIAS	60.25	<u>13.939.20</u>	<u>1.379.56</u>	<u>15.318.76</u>
			34.579.20	5.081.54	39.660.74

(1) 1999

# OPERACION	PLAZO	%	CAPITAL	INTERES	TOTAL
141	1.080. DIAS	33.14	13.380.00	1.334.91	14.714.91
142	1.080 DIAS	33.14	7.260.00	716.32	7.976.32
10004221	5 AÑOS	69.19	<u>12.496.00</u>	<u>1.296.89</u>	<u>13.792.89</u>
			33.136.00	5.081.54	36.484.12

<u>LARGO PLAZO</u>	<u>1998</u> <u>PLAZO</u>	<u>TOTAL</u>
BANCO DEL PACIFICO	141 DIAS	13.380.00
BANCO DEL PACIFICO	142 DIAS	<u>7.260.00</u>
		20.640.00

CANCELACIÓN OBLIGACIÓN.-

Mediante certificado de Abril 25 del 2002 el Banco del Pacifico certifica que INMOBILIARIA SALIPACI S.A. ha cancelado sus obligaciones que mantenía pendiente en esta entidad bancaria.

D) **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 1998- 1999, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<u>1998</u>	<u>1999</u>
JUAN SALCEDO FAGGIONI (*)	—	12.630.00

(*)
Saldo por Obligación a sola firma contraída el 02 de Febrero de 1999 por US \$ 15.000.00 a 6 meses plazo con una tasa del 1.5 % mensual y pagos de intereses mensuales.

E) **RESERVACIONES**

Al 31 de Diciembre de 1998- 1999, las reservaciones por propiedades entregadas se presenta de la siguiente manera

	1998	1999
DARIO DUEÑAS	218.69	218.69
FRANKLIN DUEÑAS	218.69	218.69
ING. FELIPE PEZO Z.	262.35	262.35
INDIRA CEDEÑO E.	262.86	262.86
VICENTE FRIAS	1389.08	6.930.05
EDSEL NUÑEZ	1.474.36	2.796.52
FRANCISCO CARVAJAL	740.87	740.87
SAN MARINO	3.731.88	10.196.71
JEFFERSON	--	<u>59.031.69</u>
	8.298.78	80.658.43

RESERVACIONES.- Los valores registrados en este rubro corresponde a las Reservaciones efectuadas por clientes calificados cuyos valores pertenecen a las entregas realizadas por cuenta de las propiedades adquiridas mediante promesa de ventas.

F) **PATRIMONIO**

El capital social de INMOBILIARIA SALIPACI S.A. se presenta de la siguiente manera :

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>		
<u>ACCIONISTAS</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>%</u>
CODALIM S.A.	516.40	516.40	99.00
DR. CARLOS LOPEZ A.	.05	0.05	0.50
ING. FELIPE PEZO Z.	<u>0.05</u>	<u>0.05</u>	<u>0.50</u>
	516.50	516.50	100

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>	
	<u>1998</u>	<u>1999</u>
RESERVA REV. PATRIMONIO	3.259.99	3.259.99
REEXPRESIÓN MONETARIA	86.082.71	84.540.34
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(1.542.37)</u>	---
	87.800.33	87.800.33

ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 1998- 1999 No ha cumplido con sus Obligaciones tributarias del I.V.A. Retenciones En la Fuente (Periodo 1998) Retenciones en la Fuente (Periodo 1999) también mantiene pendiente de cumplir el pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 1998-1999 no registra obligaciones con el I.E.S.S. En su oportunidad la compañía presentó su declaración de Impuesto a la Renta por los ejercicio 1998- 1999.

Según informa la administración de la empresa, a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.

CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 03-G-PC 0004145 del 23 de Junio del 2003 acepto la solicitud de propuesta de pago concediéndole el plazo de 6 meses a partir del mes de Julio del 2003 a Diciembre del 2003 sobre el saldo adeudado de US \$ 908.07.