

104

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A. (una compañía Ecuatoriana), del 1º. De enero al 30 de abril, y del 1º. De mayo al 31 de Diciembre de 1999 y los correspondientes estados de pérdidas 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 INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A., como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

En nuestra opinión, basados nuestros examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A. al 31 de Diciembre de 1999 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.

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA  
GERENTE GENERAL  
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 8 de 2000

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A.

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

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	6'542
Cuentas y Documentos por Cobrar	62'660
Cuentas por Cobrar a Compañías	661'225
Pagos anticipados	28'880
	-----
Total del Activo Corriente	759'307

PROPIEDADES:

Terrenos	6.402'472
Edificios	18.663'881
	-----
	25.066'353
(-) Depreciación Acumulada	6'937'776
	-----
Total Propiedades,neto	18.128'577
	-----
TOTAL DE ACTIVOS	<u>18.887'884</u>

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA CALBAN TRES S. A.

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

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Deposito en garantía	35'877
Cuentas y Documentos por pagar	62'185
Cuentas por pagar a Compañías	687'795
Impuestos por Pagar	41'257
Pasivos Acumulados por pagar	13'038
	-----
Total de Pasivos Corrientes	840'152

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	57'791
Reserva Legal	8'842
Reserva Facultativa	140'792
Reserva Rev. del Patrimonio	17.791'220
Utilidad ejercicio a Diciembre 31/99	49'087
	-----
Total del Patrimonio	18.047'732
	-----
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>18.887'884</u>

(Ver notas a los estados financieros)

100

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA CALBANTRES 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	1.179'346
Otros ingresos	27'964
	-----
Total de Ingresos	1.207'310

EGRESOS

Gastos de personal	44'442
Gastos de Operación	293'987
Gastos de Administración	609'920
Gastos Financieros	170'650
Otros Egresos	7'012
	-----
Total de Egresos	1.126'017

Utilidad a Diciembre 31 de 1999	<u>81'293</u>
---------------------------------	---------------

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A.

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

	Ene-Abr.	May. -Dic.	Total
Utilidad(perdida)ejercicio	62'549	18'743	81'293
(+) 1% Impuesto Circulación Capital	292	5	
	-----	-----	
15% Participación Trabajadores	62'841	18'748	
	9'426	2'812	
	-----	-----	
Utilidad después de 15%	53'415	15'936	
(-) 1% Impuesto Circulación Capital	292	5	
(+) 1% Impuesto al Patrimonio		117'188	
	-----	-----	
15% Impuesto a la Renta	53'123	133'119	
		19'967	
	-----	-----	
(-) 1% Impuesto al Patrimonio	53'123	113'151	
		(117'188)	
	-----	-----	
Resultados	53'123	(4'037)	

(ver notas a estados financieros)

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

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESERVA REV. PAT.	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
SALDO A ENERO 1/99	57,791	104,692	11,511,387	44,942	11,718,812
TRANSF. A RESERVA	-	44,942	-	(44,942)	-
CORRECCION MONETARIA	-	-	6,279,833	-	6,279,833
UTILIDAD EJERCICIO	-	-	-	49,087	49,087
SUMAN	<u>57,791</u>	<u>149,634</u>	<u>17,791,220</u>	<u>49,087</u>	<u>18,047,732</u>

(Ver Notas o Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A

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

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 22 de Diciembre de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 28 de Abril de 1987, 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 indice 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 indice 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 %

ESCUDERO & 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 Suces)

	Saldos 99-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 99-12-31
<b>PROPIEDADES</b>			
Terrenos	4.184'622	2.217'850	6'402'472
Edificios	12.198'614	6'465'266	18.663'880
	-----	-----	-----
Suman			25.066'352
Menos: Depreciación Acumulada			6.937'776
			-----
Total Propiedades, Neto			18.128'577
			=====

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CAJA Y BANCOS.-

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	19'824
	-----
Suman	<u>19'824</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	368'000
Otras cuentas por Cobrar	47'763
	-----
suman	<u>415'763</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)

Importadora El Rosado Cia. Ltda.	19'724
Inmobiliaria Rivad S.A.	350'000
Inmobiliaria Calban Tres S.A.	78'313
Inmobiliaria Inmofutur S.A.	54'891
	-----
Suman	<u>502'928</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)

Agroindustrias Aldeana S.A.	1'276
Inmobiliaria Inmofutur S.A.	30'476
Inmobiliaria Calban Tres S.A.	44'080
Inmobiliaria Motke S.A.	216'440
Rafaelca Inmobiliaria C.A.	529'197
Inmobiliaria Gadi S.A.	2.134'764
	-----
Suman	<u>2.956'233</u>

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	3'226
	-----
Suman	<u>3'226</u>

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	1.481'765
	-----
Suman	<u>1.481'765</u>

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 1º. 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 1º. 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 indice 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

ESCUDERO & 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 Reexpresión Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

La Compañía Inmobiliaria Calban Tres S.A. al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 de 1999, presenta una utilidad de \$ 49'087- (en miles de sucres), realizando luego la conciliación para el reparto de utilidades a los trabajadores y el pago del impuesto a la renta de acuerdo a expresas disposiciones legales.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

**expediente 40182**

**INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A.**

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1999  
Junto con el Informe de Auditoria Externa

**CONTENIDO**

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Balance General	Activos
Balance General	Pasivos y Patrimonio
Estado de Perdidas y Ganancias	
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	
Notas a los Estados Financieros	