AUDITORIA

INFORME DEFINITIVO

46.576

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.

Al 31 de diciembre de 1999

07 SET. 2005
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
José Garzón
C.A.U.

Luis Santander
Auditorías & Asesorías Contables

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTIVOS DE INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A..

He auditado los siguientes Estados Financieros: Estado de situación financiera, estado de resultados, estado de flujo de efectivo y estado de evolución del patrimonio que se adjuntan de INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A. al 31 de diciembre de 1999 con sus respectivos anexos. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoría.

He realizado mi auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros no tienen errores significativos. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también una evaluación y cumplimiento tanto de los principios de contabilidad utilizados, de las normas ecuatorianas de contabilidad (N.E.C.), de las estimaciones importantes efectuadas por la administración y de las normas legales y tributarias vigentes en el país, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión los estados financieros presentan de forma razonable todos los aspectos significativos de la posición financiera de la compañía INMOBILIARIA LANDÁZURI CARRILLO S.A. al 31 de diciembre de 1999 de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados (P. C. G. A.) en el Ecuador.

Las cifras presentadas al 31 de diciembre del 1998 han sido incluidas solamente para propósitos comparativos.

Respecto del impuesto a la renta, declaraciones del IVA retenciones en la fuente y otros impuestos fiscales, la empresa cumple correctamente con estas obligaciones.

Adicionalmente, es importante mencionar que la compañía cumple con todas las leyes ecuatorianas con respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 01 de septiembre de 2005

Atentamente,

Lcdo. Luis Santander
R.N.A.E. 0235

Valladolid 676 y Guipúzcoa Quito Telf: 254-0365 Fax:222-5497 Cel: 09 984-8388/ 09 984-2186
e-mail: auditors@quik.com.ec Shalom Por la prosperidad y la excelencia en el nuevo milenio

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

	NOTAS	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y equivalentes de caja	3	446
Total Activos Corrientes		**446**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	4	
Propiedades		309,339
Vehículos		35,296
Terrenos		6,050
Total bienes		350,685
Depreciaciones		-68,317
Total Propiedad Planta y Equipo		**282,368**
OTROS ACTIVOS	5	
Constitución compañía		217
Amortización constitución		-217
Retención en la fuente		1,154
Total Otros activos		**1,154**
TOTAL ACTIVOS		**283,968**
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Impuestos por pagar	6	355
Beneficios sociales	7	2,535
Cuentas por pagar empleados	8	208
Honorarios por pagar	9	8,089
Otras cuentas por pagar accionistas	10	6,965
Total pasivos corrientes		**18,153**
TOTAL PASIVO		**18,153**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital social		994
Reservas legales		2,164
Utilidades no distribuidas		42,108
Reserva revalorización del patrimonio		220,574
Pérdida del ejercicio		-24
Total patrimonio de los accionistas		**265,815**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**283,968**

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

	NOTAS	
Ingresos operacionales	11	58,952
Gastos operacionales	12	56,088
UTILIDAD OPERACIONAL		**2,864**
Gastos no operacionales	13	3,616
Ingresos no operacionales	14	727
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		**-24**

Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SIN REEXPRESIÓN
Al 31 de diciembre de 1999

ACTIVOS	REEXPRESADO	REEXPRESIONES		NO REEXPRESADO
ACTIVOS CORRIENTES				
Caja y equivalentes de caja	446	0	0	446
Inversiones financieras	0	0	0	0
Cuentas por cobrar clientes	0	0	0	0
Total Activos Corrientes	**446**	**0**	**0**	**446**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				
Propiedades	309,339	0	107,684	201,655
Vehículos	35,296	0	12,287	23,009
Terrenos	6,050	0	2,106	3,944
Total bienes	350,685	0	122,077	228,608
Depreciaciones	-68,317	23,782	0	-44,535
Total Otros Activos	**282,368**	**23,782**	**122,077**	**184,073**
OTROS ACTIVOS				
Constitución compañía	217			217
Amortización constitución	-217			-217
Retención en la fuente	1,154			1,154
Total Otros Activos	**1,154**	**0**	**0**	**1,154**
TOTAL ACTIVOS	**283,968**	**23,782**	**122,077**	**185,673**
PASIVO				
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar	0			0
Impuestos por pagar	355			355
Beneficios sociales	2,535			2,535
Cuentas por pagar empleados	208			208
Honorarios por pagar	8,089			8,089
Otras cuentas por pagar accionistas	6,965			6,965
Total Pasivos Corrientes	**18,153**	**0**	**0**	**18,153**
TOTAL PASIVO	**18,153**	**0**	**0**	**18,153**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Capital social	994			994
Reservas legales	2,164			2,164
Utilidades no distribuidas	42,108	13,488		28,620
Reserva revalorización del patrimonio	220,574	155,650	70,843	135,766
Pérdida del ejercicio	-24			-24
Patrimonio de los Accionistas	**265,816**	**169,138**	**70,843**	**167,520**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**283,968**	**169,138**	**70,843**	**185,673**
SUMAS		**192,919**	**192,919**	

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
BALANCE COMPARATIVO
1999 VS 1998

ACTIVOS	1998	1999	VARIACIÓN
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y equivalentes de caja	1,753	446	-1,307
Inversiones financieras	57	0	-57
Cuentas por cobrar clientes	2,400	0	-2,400
Total Activos Corrientes	**4,210**	**446**	**-3,764**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Propiedades	0	201,655	201,655
Vehículos	23,009	23,009	0
Terrenos	205,599	3,944	-201,655
Total bienes	228,608	228,608	0
Depreciaciones	-36,154	-44,535	-8,381
Total Otros Activos	**192,454**	**184,073**	**-8,381**
OTROS ACTIVOS			
Constitución compañía	217	217	0
Amortización constitución	-195	-217	-22
Retención en la fuente	0	1,154	1,154
Total Otros Activos	**22**	**1,154**	**1,132**
TOTAL ACTIVOS	**196,685**	**185,673**	**-11,012**
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	15,866	0	-15,866
Impuestos por pagar	0	355	355
Beneficios sociales	2,894	2,535	-359
Cuentas por pagar empleados	12,055	208	-11,847
Honorarios por pagar	0	8,089	8,089
Otras cuentas por pagar accionistas	4,629	6,965	2,337
Total Pasivos Corrientes	**35,444**	**18,153**	**-17,291**
TOTAL PASIVO	**35,444**	**18,153**	**-17,291**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	994	994	0
Reservas legales	2,164	2,164	0
Utilidades no distribuidas	0	28,620	28,620
Reserva revalorización del patrimonio	129,463	135,766	6,303
Resultado del ejercicio 1998	28,620	0	-28,620
Resultado del ejercicio 1999	0	-24	-24
Patrimonio de los Accionistas	**161,241**	**167,521**	**6,280**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**196,685**	**185,673**	**-11,012**

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
al 31 de diciembre de 1999

FLUJO DE CAJA DE OPERACIONES		
Pérdida del Período		-24
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PÉRDIDA NETA		
CON LA CAJA NETA PROVISTA DE OPERACIONES		
Amortización	22	
Depreciaciones	8,381	
Ajustes por corrección monetaria	6,303	
Total ajustes para conciliar pérdida neta		14,706
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Cuentas por cobrar	2,400	
Retención en la fuente	-1,154	
Cuentas por Pagar	-15,866	
Impuestos por pagar	355	
Beneficios sociales	-359	
Cuentas por pagar empleados	-11,847	
Honorarios por pagar	8,089	
Otras cuentas por pagar accionistas	2,336	
Total cambios netos en Activos y Pasivos		-16,046
CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		-1,364
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones	57	
CAJA NETA USADA PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		57
AUMENTO NETO DE CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA		**-1,308**
Caja y equivalente de caja al principio del año		1,753
CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FINAL DEL AÑO		**446**

INMOBILIAROA LANDAZURI CARRILLO S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al inicio del año	994
Movimiento del año	0
TOTAL	**994**
RESERVA DE LEGAL	
Saldo al inicio del año	2,164
Movimiento del año	0
TOTAL	**2,164**
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	
Saldo al inicio del año	0
Utilidades del año 1998	28,620
Reexpresión monetaría del período	13,488
TOTAL	**42,108**
RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO	
Saldo al inicio del año	62,871
Transferencia desde cuenta reexpresión monetaria	157,703
TOTAL	**220,574**
REEXPRESIÓN MONETARIA	
Saldo al inicio del año	66,592
Corrección Monetaria del año	91,111
Transferencia del saldo deudor de reexpresion monetaria	-157,703
TOTAL	**0**
UTILIDAD AÑO 1998	
Saldo al inicio del Año	28,620
Transferencia a Utilidades no Distribuidas	-28,620
TOTAL	**0**

RESUMEN DE MOVIMIENTO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 1999

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Saldo al inicio del año	161,241
Efecto de corrección monetaria del período	104,599
Pérdida del ejercicio 1999	-24
SALDO FIN DEL AÑO	**265,816**

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

NOTA 1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La empresa se constituyó el 10 de octubre de 1989 en la ciudad de Quito, su objeto social es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos Inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

Las siguientes son las políticas contables más significativas aplicadas por la empresa, las que están de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de compañías y concuerdan en sus aspectos más importantes con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

a) **Corrección Monetaria.-**
Los Estados Financieros han sido ajustados para reconocer los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda ocurrida durante el ejercicio. Para estos efectos la compañía ha corregido sus activos y pasivos no monetarios, incluyendo su patrimonio inicial. La variación del índice de precios al consumidor (IPC) utilizado para las actualizaciones anteriormente referidas ascendió al 53,40%.

b) **Preparación de los estados financieros.-**
Todos los valores están presentados en dólares, la conversión se realizó en base al tipo de cambio (20.525 sucres por cada dólar) publicado por el Banco Central del Ecuador a la fecha 31 de diciembre de 1999.

c) **Ingresos y Costos.-**
Los ingresos por ventas son reconocidos en base a las facturas las cuales son emitidas al momento de realizar las ventas a los clientes.

d) **Propiedad Planta y Equipo.-**
Los bienes de propiedad planta y equipo se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1998. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio en base al método de línea recta y las depreciaciones han sido determinadas según los porcentajes lagales vigentes a la fecha de acuerdo a la vida útil restante de los bienes.

A continuación las tasas de depreciación aplicadas:

Activos	**Tasas**
Vehículos	20%
Edificios e instalaciones	5%

e) Patrimonio de los Accionistas.-

La actualización del patrimonio se efectuó de acuerdo al reglamento de corrección monetaria, utilizando las siguientes bases:

Capital y Reservas, realizadas de conformidad con las normas legales y reglamentarias, se ajustaron registrando con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y como contrapartida un débito a la cuenta Reexpresión monetaria

Las Utilidades Acumuladas se reexpresaron con débito a la cuenta Reexpresión Monetaria y con crédito a la misma cuenta de Utilidades Acumuladas.

NOTA 3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Banco del Pichincha	446
TOTAL	**446**

NOTA 4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Saldo Inicial	192,454
Reexpresión monetaria	98,295
Depreciación del período	-8,381
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	**282,368**

CUADRO COMPARATIVO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

ACTIVO	SALDO AL 1-ene-99	Aumento	Disminución	Reexpresión Monetaria	Saldo al 31-dic-99
Propiedades	0	201,655	0	107,684	309,339
Vehículos	23,009	0	0	12,287	35,296
Terrenos	205,599	0	201,655	2,106	6,050
TOTAL	**228,608**	**0**	**201,655**	**122,077**	**350,685**

CUADRO COMPARATIVO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA

ACTIVO	SALDO AL 1-ene-99	Dep. del período	Reexpresión Monetaria	Saldo al 31-dic-99
Propiedades	25,919	7,194	17,682	50,794
Vehículos	10,236	1,187	6,100	17,523
TOTAL	**36,154**	**8,381**	**23,782**	**68,317**

NOTA 5. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Constitución compañía	217
Amortización constitución	-217
Retención en la fuente	1,154
TOTAL	**1,154**

NOTA 6. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Retención en la fuente	352
Impuesto a la renta	2
TOTAL	**355**

NOTA 7. BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Aporte personal	14
Décimo tercer sueldo	2,497
Décimo cuarto sueldo	19
Décimo quinto sueldo	5
TOTAL	**2,535**

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Sra. Rogelia Carrillo de Landázuri	151
Sra. Ana María Landázuri	17
Ing. Juan Carlos Landázuri	41
TOTAL	**208**

NOTA 9. HONORARIOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Honorarios	8,089
TOTAL	**8,089**

NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Otros	6,965
TOTAL	**6,965**

NOTA 11. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Arriendos	58,952
TOTAL	**58,952**

NOTA 12. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Sueldos	1,645
Beneficios sociales	2,744
* Honorarios	29,162
Gastos generales	7,831
Depreciaciones y amortizaciones	14,706
TOTAL	***56,088***

* Dentro de esta cuenta existe un valor de 617.86 U.S.D. que corresponde al honorario del Ing. Aníbal Landázuri del mes diciembre que no tiene factura como respaldo, por tal razón, para efectos tributarios fue considerado como un gasto no deducible.

NOTA 13. GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Intereses pagados	3,616
TOTAL	**3,616**

NOTA 14. INGRESOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Intereses ganados	81
* Otros ingresos	646
TOTAL	**727**

* Este valor corresponde a una diferencia de conciliación bancaria que fue registrada como otros ingresos.