

198

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA MOTKE S.A. (una compañía Ecuatoriana), del 1º. De Enero al 30 de Abril y del 1º. De Mayo al 31 de Diciembre de 1999 respectivamente, y los correspondientes estados de perdidas 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.

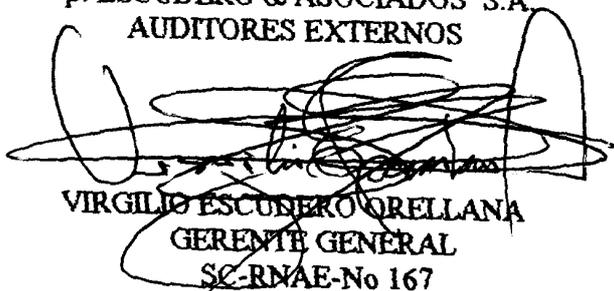
Con respecto del cumplimiento por parte de la compañía, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA MOTKE S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

197

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 MOTKE 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.
AUDITORES EXTERNOS



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
GERENTE GENERAL
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 3 de 2000

126

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA MOTKE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	13'541
Cuentas y Documentos por Cobrar	152'906
Cuentas por Cobrar a Compañías	157'509
Pagos anticipados	146'783

Total del Activo Corriente	470'739

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	23.068'031

Total Activo No Corriente	23.068'031

PROPIEDADES:

Terrenos	6.087'327
Edificios	64.717'105
Instalaciones	325'662

	71.130'094
(-) Depreciación Acumulada	12.273'483

Total Propiedades, neto	58.856'611

CARGOS DIFERIDOS

Diferencial Cambiario	3.483'598

TOTAL DE ACTIVOS	85.878'979
	=====

(ver notas a estados financieros)

103

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA MOTKE S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción Corriente Pasivo L.P.	5.330'095
Cuentas y Documentos por Pagar	102'502
Cuentas por Pagar a Compañías	2.325'963
Pasivos Acumulados por pagar	800
Cuentas por Pagar Varios	458'735

Total de Pasivos Corrientes	8.218'095

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	27.628'155
Obligaciones Bancarias por Pagar L.P.	16'880

Total Pasivos No Corrientes	27.645'034

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	1.028'050
Reserva Legal	2'500
Reserva Facultativa	359'109
Reserva Rev. del Patrimonio	50.058.029
Perdida del ejercicio	1.431'838

Total del Patrimonio	50.015'850

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	85.878'979

(Ver notas a los estados financieros)

194

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA MOTKE 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	15.162'007
Otros ingresos	576'470

Total de Ingresos	15.738'477

EGRESOS

Gastos de personal	44'441
Gastos de Administración	4.377'507
Gastos Financieros	11.066'227
Otros Egresos	1.682'140

Total de Egresos	17.170'315
Perdida del ejercicio	<u><u>(1.431'838)</u></u>

(Ver notas a Estados Financieros)

193

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA MOTKE 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) del ejercicio	(448'269)	(983'569)	(1.431'838)

INMOBILIARIA MOTKE 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	1,028,050	361,609	18,664,640	(513,808)	19,540,491
TRASNF. A RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO	-	-	(513,808)	513,808	-
CORRECCION MONETARIA	-	-	11,504,263	-	11,504,263
PERDIDA EN EL EJERCICIO	-	-	-	(448,268)	(448,268)
SUMAN	<u>1,028,050</u>	<u>361,609</u>	<u>11,504,263</u>	<u>(448,268)</u>	<u>30,596,486</u>

(Ver Notas o Estados Financieros)



ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA MOTKE S.A

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

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA MOTKE SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 11 de Junio de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de Agosto del mismo año, 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 índice 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 índice 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 %

100

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
PROPIEDADES			
Terrenos	3.978'645	2.108'682	6.087'327
Edificios	30.729'762	33.987'343	64.717'105
Instalaciones	212'851	112'811	325'662
	-----	-----	-----
Suman	34.921'258	36.208'836	71.130'094
Menos: Depreciación Acumulada			12.273'483

Total Propiedades, Neto			58.856'611

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)

Caja General	2
ABN AMRO BANK Cuenta Dólares	13'539

Suman	13'541
	=====

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	152'890
Anticipo a Utilidades	15

Suman	152'905
	=====

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)

Currie S.A.	42.423
Importadora El Rosado C. Ltda.	23.025'608

Suman	23.068'031
	=====

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.-

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta esta formada por una obligación suscrita con el ABN AMRO BANK , cuya cancelaciones son cada 30 días y la porción corriente es U.S. 252.611,14 dólares,valor contabilizado en sucres el mismo que detallo a continuación:

(expresado en miles de sucres)

ABN AMRO BANK	5.330'095

Suman	<u>5.330'095</u>

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre 31 de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Beneficios Sociales de trabajadores	800

Suman	<u>800</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manea al 31 de Diciembre de 1999;

(expresado en miles de sucres)

Importadora el Rosado Cia. Ltda	20.131'310
Inmobiliaria Lavie S.A.	7.496'845

Suman	<u>27.628'155</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 que se refiere al impuesto del 1% a la circulación de capitales, se ha mentenido 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 de 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 índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adicionales.

Los rubros no monetarias incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones 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 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 Reexpresion Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

186

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

La Compañía Inmobiliaria Motke S.A. al cierre del ejercicio económico presenta pérdida por \$ 1.431'838- (en miles de sucres) la misma que ha sido absorbida por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio de acuerdo a expresas disposiciones legales.

185

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

expediente 56871

INMOBILIARIA MOTKE 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

Balance General

Estado de Perdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

Notas a los Estados Financieros

Activos

Pasivos y Patrimonio