



ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES Y ASESORES

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

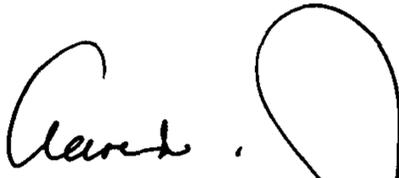
11 de mayo de 1998

### A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA:

Hemos auditado el balance general adjunto de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, al 31 de diciembre de 1997 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra 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, a base de pruebas, de la evidencia que soporta 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 una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA., al 31 de diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Ministerio de Finanzas en lo que respecta a la Corrección Monetaria del balance general.

  
Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223

  
**GINDIER ACEVEDO U.**  
Socio - Director  
Licencia Profesional  
N° 16804

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
(Expresado en miles de sucres)

### **ACTIVOS**

#### **ACTIVO CORRIENTE**

Caja y bancos		14,027
Cuentas por cobrar:		
Clientes	494,964	
Accionistas y Compañías relacionadas	1,478,857	
Impuestos anticipados	118,517	2,106,913
Otras	14,575	
	<hr/>	
Construcciones en proceso		3,474,044
Gastos pagados por anticipado		264,179
		<hr/>
Total Activo Corriente		5,859,163

#### **PROPIEDADES Y EQUIPOS**

1,549,332

#### **INVERSIONES EN ACCIONES**

4,672,184

---

  
12,080,679  

---

### **PASIVO Y PATRIMONIO**

#### **PASIVO CORRIENTE**

Obligaciones bancarias y financieras		6,718,048
Porción deuda largo plazo		692,430
Cuentas por pagar:		
Accionistas y compañías relacionadas	520,622	
Impuesto por pagar	774	
Intereses por pagar	22,289	
Otras Cuentas por pagar	248,513	792,198
	<hr/>	
Total Pasivo Corriente		8,202,676

#### **DEPOSITOS EN GARANTIA**

254,331

#### **OBLIGACIONES BANCARIAS LARGO PLAZO**

2,505,628

#### **PATRIMONIO**

1,118,044

---

  
12,080,679  

---

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997  
(Expresado en miles de sucres)**

### **INGRESOS:**

Ventas	793,404
Arrendamientos	2,218,897
Administración de áreas comunes	487,820
	<hr/>
	3,500,121

### **COSTOS Y GASTOS:**

Costo de ventas	(434,256)
Gastos administrativos	(595,154)
Gasto de mantenimiento y áreas comunes	(536,411)
	<hr/>
Utilidad operacional	(1,565,821)

### **OTROS INGRESOS (EGRESOS)**

Intereses pagados	(1,375,243)
Diferencia en cambio	(1,881,733)
Otros	52,202
	<hr/>
Pérdida neta del ejercicio	<u><u>(1,270,474)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

### ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZA- CION DEL PATRIMONIO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1° de enero de 1997	7,700	928,228	3,850	1,162,941	208,010	2,310,729
Patrimonio asignado a IGSA CORPUS por escisión	-	(271,132)	-	-	(7,700)	(278,832)
Corrección Monetaria Neta	-	204,086	-	96,804	55,731	356,621
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	(1,270,474)	(1,270,474)
<b>Saldo al 31 de Diciembre 1997</b>	<b>7,700 (1)</b>	<b>861,182</b>	<b>3,850</b>	<b>1,259,745</b>	<b>(1,014,433)</b>	<b>1,118,044</b>

(1) Representado por 7,700 acciones de valor nominal de S/. 1,000 (Un mil sucres) cada una.

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
(Expresado en miles de sucres)

**Flujo de efectivo por actividades de operación:**

Pérdida neta del ejercicio (1,270,474)

Ajustes que concilian la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:

Depreciación de propiedades y equipo 130,316  
Utilidad en venta de activo fijo (24,721)

Cambios en activos y pasivos de operaciones:

Aumento en cuentas por cobrar (652,421)  
Disminución en construcciones en proceso 434,256  
Aumento de gastos pagados por anticipado (257,192)  
Aumento en cuentas por pagar 507,256

Total ajustes a la utilidad neta 137,494

Efectivo neto utilizado en actividades de operación (1,132,980)

**Flujo de efectivo por actividades de inversión:**

Producto en ventas y retiros de propiedades y equipo 28,955

Efectivo neto provisto por actividades de inversión 28,955

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
(Expresado en miles de sucres)  
(Continuación)

**Flujo de efectivo por actividades de  
financiamiento:**

Incremento de obligaciones bancarias	1,015,662
Incremento de depósitos en garantía	56,819
	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	1,072,481
	-----
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(31,544)</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>45,571</b>
	-----
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>14,027</b>
	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997  
(Cifras expresadas en miles de sucres)**

### **NOTA 1 - OPERACIONES:**

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1976 y su objeto social es adquirir, construir, vender y administrar bienes inmuebles.

### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:**

#### **a. Preparación de los estados financieros**

De conformidad con el Art. 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Ley 056 del 14 de diciembre de 1989), su Reforma (Ley 051 del 31 de diciembre de 1993) y sus Reglamentos, las sociedades deben reexpresar por inflación los activos y pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales incluidos en el balance general al fin de cada año. El producto neto originado en el incremento de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en la cuenta denominada Reexpresión Monetaria. (Véase Nota 11).

Debido a lo anterior, los estados financieros adjuntos incluyen la reexpresión del valor en libros de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio, aplicando el porcentaje de inflación anual (29.9% correspondiente al año de 1997).

#### **b. Construcciones en proceso**

Las construcciones en proceso comprenden el valor del terreno (de propiedad de la compañía) más los costos incurridos en la construcción de las villas del conjunto residencial "El Manantial", por cuenta de Tersacorp S.A., compañía encargada de la ejecución y venta del proyecto. (Véase Nota 7)

#### **c. Propiedades y equipo**

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1996 (costo más las revalorizaciones y corrección monetaria), más las adiciones y el ajuste por inflación por el año de 1997 (Véase Nota 3), los cargos por depreciación se cargan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada. De acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la reexpresión del año se llevan a resultados a partir del ejercicio siguiente.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:  
(Continuación)

d. Inversiones en acciones

Representan básicamente valores entregados ( S/.M. 4,671,959) como aportes para futuros aumentos de Capital de la Compañía Mecanos S.A.C.I., una compañía relacionada.

e. Cuentas en moneda extranjera

Las cuentas en moneda extranjera han sido convertidas a sucres, utilizando las tasas de cambio apropiadas vigentes al fin del año en el mercado libre de cambios (S/. 4,430 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 1997).

De acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros las diferencias en cambio resultantes son registradas a la cuenta reexpresión monetaria.

NOTA 3 - PROPIEDADES Y EQUIPOS:

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades y equipos durante el año de 1997:

	Saldo al 1° de enero de <u>1997</u> <u>S/.M.</u>	<u>Adiciones</u> <u>S/.M.</u>	<u>Retiros</u> <u>S/.M.</u>	<u>Reexpresión</u> <u>Monetaria</u> <u>S/.M.</u>	Saldo al 31 de diciembre de <u>1997</u> <u>S/.M.</u>	Tasa anual de <u>Depreciación</u> <u>%</u>
Edificios	1,748,120	-	(122,019)	486,204	2,112,305	5
Muebles y enseres	37,222	-	(2,249)	10,457	45,430	10
Maquinaria y equipo	241,405	-	(97)	70,264	311,572	10
Vehículos	106,701	-	(63,401)	12,946	56,246	20
	<u>2,133,448</u>	<u>-</u>	<u>(187,766)</u>	<u>579,871</u>	<u>2,525,553</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	(764,970)	(130,316)	94,187	(237,641)	(1,038,740)	
Terrenos	202,603	-	(189,487)	3,922	17,038	
Construcciones en proceso	35,012	-	-	10,469	45,481	
	<u>1,606,093</u>	<u>(130,316)</u>	<u>(283,066) (1)</u>	<u>356,621</u>	<u>1,549,332</u>	

(1) Incluye S/.M. 278,832 del valor neto en libras de los activos asignados a IGSA Corpus S.A., en la escisión (Ver Nota 13).

#### NOTA 4 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 1997 comprende:

a. Corto Plazo

Obligaciones contraídas en instituciones bancarias nacionales por US\$ 1,516,490 a plazos que fluctúan entre 90 y 360 días e intereses a tasas que fluctúan entre el 12% y 18% anuales.

Estas obligaciones se encuentran garantizadas con una Villa del Conjunto privado "El Manantial" (Ver Nota 7).

b. Largo Plazo

	INTERES %	MONTO US\$	PORCION CORRIENTE S/M.	LARGO PLAZO S/M.	TOTAL S/M.
Banco de Guayaquil: Préstamos a cinco años plazo, pagaderos en cuotas mensuales hasta diciembre del 2001	16 y 21	442,105	377,124	1,581,402	1,958,526 (1)
Finagro: Préstamos a cinco años plazo, pagaderos en cuotas mensuales hasta noviembre del 2001	16	279,804	315,306	924,226	1,239,532 (1)
		<u>721,909</u>	<u>692,430</u>	<u>2,505,628</u>	<u>3,198,058</u>

(1) Préstamos garantizados con hipotecas sobre 6 Villas del conjunto privado "El Manantial" (Véase Nota 7).

El siguiente es un detalle de los vencimientos hasta la fecha última de cancelación de las obligaciones bancarias y financieras:

<u>AÑO</u>	<u>US\$</u>
1998	156,304
1999	158,697
2000	190,221
2001	216,687
	<u>721,909</u>

NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Otras Cuentas por pagar al 31 de diciembre de 1997, comprende:

	<u>S/.M.</u>
Servicios generales (agua, luz, teléfono, etc.) y de guardianía, por el mes de diciembre	127,240
Proveedores de bienes y servicios para mantenimiento de edificio	28,392
Mantenimiento del equipo de aire acondicionado del edificio	64,663
Anticipo de clientes	15,904
Provisión pago contribución Superintendencia de Compañías	8,068
Otros	4,246
	-----
	<u>248,513</u>

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

**INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - (IGSA)**, es una compañía miembro de un grupo de compañías comerciales, agropecuarias, inmobiliarias, de inversión y de prestación de servicios. Las transacciones que se realizan con estas compañías (en términos y condiciones similares a los realizados con terceros) son básicamente de arrendamiento, prestación de servicios, y, mantenimiento de áreas comunes.

El siguiente es un detalle de las principales transacciones y saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 1997, sobre los que no se han estipulado ni intereses ni fechas de vencimiento:

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y COMPAÑIAS  
RELACIONADAS  
(Continuación)

**CUENTAS POR COBRAR:**

Accionistas

Diego Ribadeneira	735,475
-------------------	---------

Relacionadas

Rancho Brahman S.A.	47,008
Talleres Internacionales Cía. Ltda.	1,095
Coserge Cía. Ltda.	381
Equipartes S.A.	6,931
Mecanización Cía. Ltda.	1,156
Unidades S.A.	12,698
S.A. Inmobiliaria la Y	409,808
Mecanos S.A.C.	254,806
Proyecto El Manantial	7,873
Otras Menores	1,626

-----  
743,382

-----  
1'478.857  
=====

**CUENTAS POR PAGAR**

Accionista

MECSA S.A.	4,502
Inversiones Aries S.A.	488,797

-----  
493,299

Relacionadas

Madirt Cía. Ltda.	27,323
-------------------	--------

-----  
520,622  
=====

NOTA 7- CONTRATO DE CONSTRUCCION

En el año de 1993 la compañía suscribió un contrato con Tersacorp S.A., para la promoción, construcción y venta de un conjunto privado de vivienda denominado "El Manantial", compuesto de diez y nueve (19) viviendas.

NOTA 7-       CONTRATO DE CONSTRUCCION  
(Continuación)

De acuerdo a los términos del contrato, I.G.S.A. aportó el terreno de su propiedad de 7,526 metros cuadrados y Tersacorp S.A. procedió a la promoción, construcción y ventas, para lo cual efectuó contratos de construcción por delegación de sus clientes. Estos clientes a su vez debían asumir los costos totales de la construcción a medida que ésta fuese desarrollándose.

Para no atrasar el proyecto, I.G.S.A. facilitó el financiamiento del proyecto, hasta tanto se iban celebrando los contratos de construcción de obra con los clientes.

Los valores aportados por I.G.S.A. más los costos financieros correspondientes, eran reembolsados directamente por los clientes al momento de celebrar las escrituras correspondientes por las alicuotas del terreno asignado a cada vivienda.

El siguiente es un detalle de la inversión efectuada en "El Manantial":

	VALOR DEL TERRENO <u>S/M.</u>	COSTOS ACUMULADOS DE LA CONSTRUCCION <u>S/M.</u>	TOTAL <u>S/M.</u>
Valor de la inversión al 31 de diciembre de 1996	430,819	3,477,481	3,908,300
Menos: Valor asignado a una vivienda vendida durante el año de 1996	(47,869)	(386,387)	(434,256)
	-----	-----	-----
Saldos pendientes por 8 viviendas en construcción al 31 de diciembre de 1997	382,950	3,091,094	3,474,044
	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 1997, existen hipotecas sobre 7 villas en garantía de obligaciones bancarias.

NOTA 8-       VENTAS DEL CONJUNTO PRIVADO "EL MANANTIAL"

Durante el año de 1997 la compañía suscribió la escritura de venta de una vivienda, de su programa denominado "Conjunto Privado El Manantial". De acuerdo con los términos del contrato suscrito con Tersacorp S.A., el total de la venta de S/M. 793,404 cubría el valor de la alicuota de terreno de propiedad de I.G.S.A. por S/M.47,869, y la recuperación de los costos de la construcción (S/M.386,387) hechos por cuenta del cliente comprador de la vivienda.

**NOTA 9 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

**NOTA 10 - RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO**

De acuerdo al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo que respecta al Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, el valor correspondiente a la reexpresión de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas acumuladas, debe ser acreditado a una cuenta denominada Reserva por Revalorización del Patrimonio.

El saldo de esta cuenta sólo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital luego de compensar contablemente el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria, o, para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

El valor correspondiente a la reexpresión de utilidades o pérdidas acumuladas debe registrarse como un mayor valor de las utilidades o pérdidas acumuladas, según corresponda.

**NOTA 11 - REEXPRESION MONETARIA**

De acuerdo al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo que respecta al Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, el producto neto originado en el incremento de los activos no monetarios, pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en una cuenta patrimonial denominada Reexpresión Monetaria.

NOTA 11 - REEXPRESION MONETARIA  
(Continuación)

El saldo de la cuenta de Reexpresión Monetaria tiene el siguiente tratamiento:

a) Si es acreedor, podrá ser:

1. Utilizado sin necesidad de autorización alguna, para enjugar, a nivel de cuentas patrimoniales, las pérdidas acumuladas y las del ejercicio, si las hubiere.
2. Capitalizado total o parcialmente en la parte que exceda al saldo de las pérdidas acumuladas, y los del ejercicio, si los hubiere. El valor que se capitalice estará sujeto al impuesto a la renta, a la tasa del 20%.

b) Si es deudor, podrá ser:

1. Compensado a nivel de cuentas patrimoniales, total o parcialmente primeramente con el saldo acreedor de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y cualquier remanente con utilidades de libre disposición de años anteriores y con las utilidades del ejercicio impositivo en curso.
2. Compensado con utilidades generadas hasta dentro de los cinco ejercicios posteriores a aquel en que se registró el respectivo saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria.

Si la compensación se hace con cargo a utilidades del ejercicio en curso o con cargo a utilidades o reservas de libre disposición de ejercicios anteriores, generará un crédito tributario, equivalente al 20% del valor compensado. Este crédito tributario, no podrá ser superior al impuesto a la renta correspondiente al ejercicio impositivo en que se efectúa la compensación, menos el valor del anticipo mínimo al impuesto a la renta establecido por Ley (El valor que resultare de aplicar el 1% del total de los activos de la compañía menos las deducciones de Ley correspondientes).

## NOTA 12 - REFORMAS TRIBUTARIAS

El 30 de diciembre de 1996, el Congreso Nacional expidió la Ley No. 06, Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno en la cual, entre otros artículos, se redujo la tasa del 25%, vigente de impuesto a la renta al 20% para el caso de que la compañía distribuya sus utilidades y el 10% en el caso de que la compañía decida reinvertir en el país sus utilidades.

Esta reforma fue derogada por el Congreso Nacional en el mes de julio de 1997, por lo que las utilidades gravables de la compañías, a partir del año de 1998, estarán nuevamente gravadas con la tasa del 25% de impuesto a la renta.

## NOTA 13 - ESCISION

En diciembre de 1997 se efectuó la escisión de la compañía Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. , mediante la adjudicación a la compañía resultante I.G.S.A. CORP. S.A. de ciertos bienes inmuebles, cuyo valor en libros a la fecha de escisión era de S/.M. 278,832 y la asignación de un capital suscrito de S/.M. 7,700 y de reservas patrimoniales por S/.M. 271.132.

De conformidad con las estipulaciones contempladas en la Ley de Compañías la adjudicación de los bienes inmuebles fue efectuada a su valor de mercado (S/.M. 6.603.583), determinado en una base a peritaje realizado por un profesional independiente.