

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

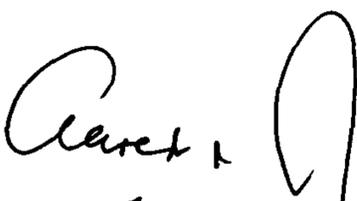
28 de febrero de 1999

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 1998 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 1998, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los 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
No. 16804

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)

ACTIVOS**ACTIVO CORRIENTE**

Caja y bancos		42.314
Cuentas por cobrar:		
Clientes	78.327	
Accionistas y Compañías Relacionadas	12'970.464	
Impuestos Anticipados	117.763	13'166.554
	<hr/>	
Inmuebles para la venta		5'725.594
Gastos pagados por anticipado		252.849
		<hr/>
Total Activo Corriente		19'187.311

PROPIEDADES Y EQUIPOS

2'160.502

INVERSIONES EN ACCIONES

4'672.184

Total Activo

26'019.997**PASIVOS Y PATRIMONIO****PASIVO CORRIENTE**

Obligaciones bancarias y financieras		16'206.661
Porción corriente obligaciones largo plazo		2'115.126
Cuentas por pagar:		
Accionistas y compañías relacionadas	292.095	
Intereses por pagar	603.116	
Otras Cuentas por pagar	248.839	1'144.050
	<hr/>	
Total Pasivo Corriente		19'465.837

DEPOSITOS EN GARANTIA

412.494

**OBLIGACIONES BANCARIAS
LARGO PLAZO**

5'831.391

PATRIMONIO

310.275

Total Pasivos y Patrimonio

26'019.997

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 1998
(Expresado en miles de sucres)

INGRESOS:

Ventas	69.163
Arrendamientos	3'137.846
Administración de áreas comunes	575.439

	3'782.448

COSTOS Y GASTOS:

Costo de ventas	(434.256)
Gastos administrativos	(641.179)
Gasto de mantenimiento y áreas comunes	(721.911)

Utilidad operacional	1'985.102

OTROS INGRESOS (EGRESOS)

Intereses pagados	(669.162)
Diferencia en cambio	(457.366)
Otros	93.740

Utilidad antes Impuesto a la Renta	952.314
Impuesto a la renta	(71.242)

Utilidad neta del ejercicio	<u>881.072</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 1998 (Expresado en miles de sucres)

	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZA- CION DEL PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1° de enero de 1998	7.700	3.850	861.182	1'259.745	(1'014.433)	1'118.044
Corrección Monetaria Neta	-	-	398.992	3'374.752	(462.758)	3'310.986
Corrección Monetaria de activos y pasivos en moneda extranjera	-	-	-	(4'999.827)	-	(4'999.827)
Compensación del saldo deudor de la reexpresión monetaria.	-	-	(365.330)	365.330	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	881.072	881.072
Saldo al 31 de Diciembre de 1998	7.700 (1)	3.850	894.844	-	(596.119)	310.275

(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 1998
(Expresado en miles de sucres)

Flujo de efectivo por actividades de operación:

Utilidad neta del ejercicio	881.072

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipo	151.041
Amortización gastos anticipados	65.245
Cambios en activos y pasivos de operaciones:	
Aumento en cuentas por cobrar	(11'059.641)
Disminución en inventarios	434.255
Aumento de gastos pagados por anticipado	(53.915)
Aumento en cuentas por pagar	351.852

Total ajustes a la utilidad neta	(10'111.163)

Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(9'230.091)

Flujo de efectivo por actividades de inversión:	
Adiciones en propiedades y equipo	(137.030)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(137.030)

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 1998
(Expresado en miles de sucres)
(Continuación)**

Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:

Incremento de obligaciones bancarias	9'237.245
Incremento de depósitos en garantía	158.163

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	9'395.408

Incremento neto del efectivo	28.287
Efectivo al inicio del año	14.027

Efectivo al final del año	42.314
	=====

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 1998
(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 (45% correspondiente al año de 1998).

b. Bienes inmuebles para la venta

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).

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

c. Propiedades y equipo

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1997 (costo más las revalorizaciones y corrección monetaria), más las adiciones y el ajuste por inflación por el año de 1998 (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.

d. Inversiones en acciones

Representan básicamente valores entregados (S/.M. 4'672.184) 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/. 6.800 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 1998), Adicionalmente la compañía mantiene al 31 de diciembre una posición en moneda extranjera pasiva por US\$ 2'345.803.

De acuerdo a disposiciones legales en vigencia las diferencia en cambio de resultantes son registradas en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria.

NOTA 3 - PROPIEDADES Y EQUIPOS:

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades y equipos durante el año de 1998:

	Saldo al 1º de enero de 1998	Adiciones	Reexpresión Monetaria	Saldo al 31 de diciembre de 1998	Tasa anual de Depreciación
	S/.M.	S/.M.	S/.M.	S/.M.	%
Edificios	2'112.305	-	950.539	3'062.844	5
Muebles y enseres	45.430	3.161	20.917	69.508	10
Maquinaria y equipo	311.572	179.351	152.191	643.114	10
Vehículos	56.246	-	-	56.246	20
	<u>2'525.553</u>	<u>182.512</u>	<u>1'123.647</u>	<u>3'831.712</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	(1'038.740)	(151.041)	(506.134)	(1'695.915)	
Terrenos	17.038	-	7.667	24.705	
Construcciones en proceso	45.481	(45.421)	-	-	
	<u>1'549.332</u>	<u>(14.010)</u>	<u>625.180</u>	<u>2'160.502</u>	

La compañía mantiene dado como garantía de obligaciones bancarias el tercer y cuarto piso del edificio Mecanos.

NOTA 4 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 1998 comprenden:

a. Corto Plazo

Obligaciones contraídas en instituciones bancarias nacionales por US\$ 2'383.333 a plazos que fluctúan entre 180 y 360 días e intereses a tasas que fluctúan entre el 7.75% y 13% anuales.

Estas obligaciones se encuentran garantizadas con dos pisos del edificio Mecanos (Ver Nota 3).

b. Largo Plazo

	INTERES %	MONTO US\$	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	397.007	958.331	1'741.318	2'699.649
Finagro: Préstamos a cinco años plazo, pagaderos en cuotas mensuales hasta noviembre del 2001	16	231.598	549.249	1'025.618	1'574.867 (1)
Banco del Pacífico Préstamo a cuatro años plazo, pagaderos en cuotas mensuales hasta noviembre del 2002	13	540.000	607.546	3'064.455	3'672.001 (1)
		<u>1'168.605</u>	<u>2'115.126</u>	<u>5'831.391</u>	<u>7'946.516</u>

(1) Préstamos garantizados con hipotecas sobre 4 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>
1999	311.047
2000	284.769
2001	323.859
2002	248.930
	<u>1'168.605</u>

NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Otras Cuentas por pagar al 31 de diciembre de 1998, comprende:

	<u>S/.M.</u>
Servicios generales (agua, luz, teléfono, etc.) y de guardianía, por el mes de diciembre	76.266
Proveedores de bienes y servicios para mantenimiento de edificio	28.764
Mantenimiento del equipo de aire acondicionado del edificio	64.663
Anticipo de clientes	48.096
Otros	31.050
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <u>248.839</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 (que poseen accionistas comunes) 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 1998 sobre los que no se han estipulado ni intereses ni fecha de vencimiento:

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

CUENTAS POR COBRAR:

Accionistas

Diego Ribadeneira T.	740.049
Inversiones Aries S.A.	9'924.358
MECSA	3.286
	<hr/>
	10'667.693
	<hr/>

Relacionadas

Rancho Brahman S.A.	47.008
Talleres Internacionales Cía. Ltda.	1.095
Coserge Cía. Ltda.	19.687
Equipartes S.A.	6.931
Mecanización Cía. Ltda.	8.821
Unidades S.A.	14.037
S.A. Inmobiliaria la Y	409.808
Mecanos S.A.C.	1'783.003
Otras Menores	12.381
	<hr/>
	2'302.771
	<hr/>
	12'970.464
	<hr/> <hr/>

CUENTAS POR PAGAR

Relacionadas

Madirt Cía. Ltda.	31.862
Alton Corporation	115.600
Florida & South América Investment.	144.633
	<hr/>
	292.095
	<hr/> <hr/>

NOTA 7 - INVENTARIOS DE VILLAS

En el año de 1993, se inició la construcción del conjunto privado de viviendas denominado "El Manantial" compuesto de 19 viviendas.

El 31 de diciembre de 1998 el conjunto se encuentra prácticamente terminado, quedando pendiente la venta de 7 viviendas.

NOTA 7 - INVENTARIOS DE VILLAS
(Continuación)

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 1997	382.950	3'091.094	3'474.044
Menos: Valor asignado a una vivienda vendida durante el año de 1998	(47,869)	(386,387)	(434.256)
Corrección monetaria	296.062	2'389.744	2'685.806
	-----	-----	-----
Saldos pendientes por 7 viviendas al 31 de diciembre de 1998	<u>631.143</u>	<u>5'094.451</u>	<u>5'725.594</u>

Al 31 de diciembre de 1998, existen hipotecas sobre 4 villas en garantía de obligaciones bancarias de corto y largo plazo.

NOTA 8- VENTAS DEL CONJUNTO PRIVADO "EL MANANTIAL"

Durante el año de 1998 la compañía suscribió la escritura de venta de una vivienda, de su programa denominado "Conjunto Privado El Manantial", el total de la venta de S/M. 793,404 cubría el valor de la alícuota 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 apropiar 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 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.

La "Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributaria Financiera" (Ver Nota 12), en su artículo 15 establece que el saldo de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria producto de la aplicación del sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, será transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores, si las hubiere.

De acuerdo a lo anterior el saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria por S/.M. 365.330 fue transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, al 31 de diciembre de 1998.

NOTA 12 - REFORMAS TRIBUTARIAS

El 1° de diciembre de 1998, el Congreso Nacional expidió la “Ley de Reordenamiento en materia económica en el área tributario-financiera”, en la cual en su título primero se crea un impuesto de uno por ciento (1%) a la circulación de capitales sobre las operaciones y transacciones monetarias que se realicen a través de las instituciones que integran el sistema financiero nacional; la base imponible del impuesto a la circulación de capitales es el monto de la acreditación, depósito o el monto de cheque, transferencia o giro al exterior.

Al crear éste impuesto en la misma Ley se indica que se “exonera” a partir del 1° de enero de 1999 a todos los sujetos pasivos de impuesto a la renta, la obligación de efectuar las declaraciones y pagos del Impuesto a la Renta por los ingresos que se generan a partir de esa fecha.

Esta exoneración estará en vigencia por períodos de un año, prorrogables automáticamente mientras el impuesto a la circulación de capitales, rinda al menos anualmente, el tres por ciento (3%) del Producto Interno Bruto del País.