

INFORME DE COMISARIO
Guayaquil, Marzo 02 de 1.998

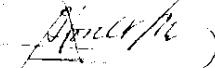
**Señores Miembros de la Junta General
Ordinaria de Accionistas de la Compañía
INMOBILIARIA GUAYAQUIL IGSA SA.
Ciudad.**

Pongo a consideración de ustedes el informe anual de Comisario correspondiente al ejercicio de 1.997, luego de que he examinado los libros, registros contables y documentos de la compañía, así como los Estados Financieros y de Resultados terminados al 31 de Diciembre de 1.997.

- 1.- La revisión incluyó pruebas de los registros contables que consideré necesarios en base a procedimientos y normas objetivas que permitan obtener la seguridad razonable que determine si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes y que determinen la utilización de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales fueron aplicados en forma consistente con el ejercicio anterior.*
- 2.- Estimo que los Estados Financieros examinados por el suscrito, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre de 1.997 y el resultado de sus operaciones son confiables, las cifras concuerdan con los registros contables, por lo que considero que no existen situaciones que puedan constituir incumplimiento significativo de las obligaciones de la compañía.*
- 3.- El control interno de las operaciones de la empresa, el cuidado y control de los bienes de su propiedad, los libros sociales y contables y más documentos son adecuados y permiten tener una certeza razonable de que no existen riesgos que pongan en peligro la integridad y buenas condiciones de los mismos.*
- 4.-La administración de la compañía prestó su colaboración para el desempeño de mis funciones de Comisario , las mismas que se cumplieron sin interferencia y con total independencia y de conformidad a las atribuciones que señala el art. 321 de la Ley de Compañías. Los administradores han dado cumplimiento a las normas legales y estatutarias que son de su competencia habiendo actuado diligentemente y en interés de la Compañía.*

5.- De la revisión y confrontación de los respectivos registros Contables se desprende que las cifras allí consignadas, concuerdan con los valores contenidos en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 1.997, así como con las respectivas declaraciones para los organismos de Control del Estado, documentos que considero que son confiables y que presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA GUAYAQUIL "IGSA" S.A.

Atentamente


RAFAEL NOVILLO ULLOA

ESTADO DE PLORIDAS Y GANANCIAS

A.G.S.A. - C.P.

AÑO 1977

VENTAS

M. 174,904,754

COSTO DE VENTAS

M. 124,740,740,722

UTILIDAD BRUTA

M. 740,163,032

GASTOS VARIABLES

OFICINA

M. 5,153,504

M. 740,163,032

GASTOS FIJOS

OFICINA

M. 5,629,003

M. 536,411,638

RESERVA Y PROVISIONES

M. 129,782,633

UTILIDAD OPERACIONAL

M. 607,063,500

OTROS INGRESOS

OTROS INGRESOS

M. 97,027,572

M. 597,027,572

OTROS EGRESOS

CARGOS FINANCIEROS

M. 476,585,700

M. 476,585,700

UTIL./PERD. EJERCICIO

(1,271,473,764)

*Con la mayor de las peticiones
de su Atencion
Sra. Mtra. Leonor
CERENTE*

Franco Gómez

INV. INMOB.GUAYAQUIL S.A.
C020

BALANCE GENERAL
PERIODO : DICIEMBRE 97

PAGINA No.: ..
28/04/98

ACTIVOS

CORRIENTE

CAJA BANCOS FONDOS ROTAT.

CAJA	800.000,00
BANCOS	13.226.808,10

TOTAL CAJA BANCOS FONDOS ROTAT.

14.026.808,10

INVERSIONES

MONEDA NACIONAL

4.671.958.808,00

TOTAL INVERSIONES

4.671.958.808,00

CUENTAS POR COBRAR

CLIENTES	69.770.731,55
AFILIADAS	1.581.179.439,82
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	570.829.340,48
DOCUMENTOS DESCONTADOS	(527.116.584,75)

TOTAL CUENTAS POR COBRAR

1.694.662.927,10

INVENTARIOS

MERCADERIAS EN STOCK

3.474.044.095,93

TOTAL INVENTARIOS

3.474.044.095,93

GASTOS ANTICIPADOS

INTERESES AMORTIZACION	250.684.229,25
SEGUROS AMORTIZACION	13.163.320,00
OTROS	331.669,00

TOTAL GASTOS ANTICIPADOS

264.179.218,25

TOTAL CORRIENTE

10.118.871.857,38

FIJO

TERRENOS

COSTO	17.037.887,06
-------	---------------

TOTAL TERRENOS

17.037.887,06

EDIFICIOS

COSTO	162.736.828,00
REVALORIZACION	1.949.568.918,35
DEPRECIACION ACUM.COSTO	(59.831.856,00)
DEPRECIACION ACUM.REVALOR	(718.808.237,74)

TOTAL EDIFICIOS

1.333.665.652,61

MUEBLES Y ENSERES

COSTO	11.365.310,94
REVALORIZACION	34.064.343,90
DEPRECIACION ACUM.COSTO	(5.222.422,79)
DEPRECIACION ACUM.REVALOR	(18.722.159,22)

TOTAL MUEBLES Y ENSERES

21.485.072,83

INV. INMOB.GUAYABIL S.A.
C020

BALANCE. GENERAL
PERIODO : DICIEMBRE 92

PAGINA NO. 2
28/04/98

MAQUINARIAS Y EQUIPOS

COSTO	60,477,753.92
REVALORIZACION	251,094,052.71
DEPRECIAACION ACUM.COSTO	(33,718,384.00)
DEPRECIAACION ACUM. REVAL.	(153,111,910.00)
TOTAL MAQUINARIAS Y EQUIPOS	124,741,512.63

VEHICULOS

COSTO	25,920,000.00
REVALORIZACION	30,325,505.84
DEPRECIAACION ACUM.COSTO	(23,328,000.00)
DEPRECIACIAC.ACUM. REVAL.	(25,996,739.00)
TOTAL VEHICULOS	6,920,766.84

CONSTRUCCIONES EN PROCESO

COSTO	45,481,538.55
-------	---------------

TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO	45,481,538.55
---------------------------------	---------------

TOTAL FIJO

1,549,332,430.50

OTROS ACTIVOS

DEPOSITOS EN GARANTIA	
EMPRESA ELECTRICA	225,000.00

TOTAL DEPOSITOS EN GARANTIA	225,000.00
-----------------------------	------------

TOTAL OTROS ACTIVOS

225,000.00

TOTAL A C T I V O S

11,668,429,287.90

INV.INMOS.GUAYAQUIL S.A.
C020

BALANCE, GENERAL
PERIODO : DICIEMBRE 97

PAGINA No. 7
28/04/98

*** PASIVO ***

PASIVO CORRIENTE

OBLIGACIONES BANCARIAS	
OPERACIONES BANCARIAS	7,410,478,084,50
INTERESES OBLIG.BANCARIAS	22,288,955,68

TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	7,432,767,040,18
------------------------------	------------------

CUENTAS POR PAGAR

ACREDITORES VARIOS	275,137,336,80
OTRAS CTAS. POR PAGAR	69,203,978,63
IMPUESTOS POR PAGAR	13,317,644,72

TOTAL CUENTAS POR PAGAR	357,658,950,15
-------------------------	----------------

GARANTIA ALQUILERES

S.G.S.ECUADOR \$9111.4	30,617,502,00
I.LINSON BRISTOL \$4658.5	20,637,155,00
ECUAROCHE P.F.\$2438	10,800,340,00
QUASARNAUTICA S.A.	800,000,00
TETRA LAVAL \$574.61	2,545,522,30
CASA NOELLER \$2175.00	9,635,250,00
R.P.A.ECUATOR.\$2253.46	9,982,827,80
OFFSETEC S.A. \$7623	33,769,890,00
AMER.INTER.UNDERW\$4023.26	17,823,041,80
LA NACIONAL VA.13 \$3400	15,062,000,00
K.L.M. \$1266.64	5,611,215,20
MOBIL OIL \$4600	20,378,000,00
ANTNID BALELA VA.2 \$3600	15,948,000,00
EDC ECUADOR V#10 \$4000	17,720,000,00
OFFSETEC B./1'000,000	1,000,000,00
CONECEL \$8330.58	36,904,469,40
ZETV \$1150.38	5,096,183,40

TOTAL GARANTIA ALQUILERES	254,331,396,70
---------------------------	----------------

TOTAL PASIVO CORRIENTE

8,044,757,397,23

LARGO PLAZO

OBLIGACIONES BANCARIAS	
OPERACIONES BANCARIAS	2,505,628,156,50

TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	2,505,628,156,50
------------------------------	------------------

TOTAL LARGO PLAZO

2,505,628,156,50

TOTAL *** PASIVO ***

10,550,385,553,73

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	
CAPITAL SOCIAL	7,700,000,00

TOTAL CAPITAL SOCIAL	7,700,000,00
----------------------	--------------

RESERVA REVAL.PATRIMON.

INV. INMOB. GUAYAQUIL S.A.
0020

BALANCE GENERAL
PERIODO : DICIEMBRE 97

PAGINA NO. 4
28/04/98

RESERVA REVAL.PATRIMON.	861.182.821,60
TOTAL RESERVA REVAL.PATRIMON.	861.182.821,60
RESERVA LEGAL	
RESERVA LEGAL	3.850.000,05
TOTAL RESERVA LEGAL	3.850.000,05
RESERVA FACULTATIVA	
RESERVA FACULTATIVA	13.916.867,53
TOTAL RESERVA FACULTATIVA	13.916.867,53
UTIL.PERDID.ANOS ANTER.	
UTIL.PERDID.ANOS ANTER.	242.123.954,70
TOTAL UTIL.PERDID.ANOS ANTER.	242.123.954,70
UTIL.PERDID.EJERCICIO	
UTIL.PERDID.EJERCICIO	(1.270.473.984,21)
TOTAL UTIL.PERDID.EJERCICIO	(1.270.473.984,21)
REEXPRESION MONETARIA	
REEXP.MONET.PATRIMONIAL	1.259.744.074,50
TOTAL REEXPRESION MONETARIA	1.259.744.074,50
TOTAL PATRIMONIO	1.118.043.734,17
TOTAL PASIVO Y PATRIMONO	11.668.429.287,90

Conalv /

Diego Gonzales