

**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 PERDIDAS Y GANANCIAL  
S.O.S.A. S.A.  
AÑO 1997

|                          |               |                 |
|--------------------------|---------------|-----------------|
| VENTAS                   |               | 3,175,904,234   |
| COSTO DE VENTAS          |               | 434,735,812     |
| UTILIDAD BRUTA - >       |               | 2,740,168,422   |
| GASTOS VARIABLES         |               | 595,153,504     |
| OFICINA                  | 595,153,504   |                 |
| GASTOS FIJOS             |               | 536,411,638     |
| OFICINA                  | 405,529,003   |                 |
| RESERVA Y PROVISIONES    | 129,782,635   |                 |
| UTILIDAD OPERACIONAL --> |               | 1,609,083,580   |
| OTROS INGRESOS           |               | 597,027,597     |
| OTROS INGRESOS           | 597,027,597   |                 |
| OTROS EGRESOS            |               | 3,476,585,156   |
| CARGOS FINANCIEROS       | 3,476,585,156 |                 |
| UTIL//PERD EJERCICIO --> |               | (1,270,473,984) |

  
 Gerente

  
 Gerente

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

89.770.731.55

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

34.064.343.96

DEPRECIACION ACUM.COSTO

<5.222.422.79>

DEPRECIACION ACUM.REVALOR

<18.722.159.22>

TOTAL MUEBLES Y ENSERES

21.485.072.83

|                                 |                  |                |                   |
|---------------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| =====                           |                  |                |                   |
| MAQUINARIAS Y EQUIPOS           |                  |                |                   |
| COSTO                           | 60.477.753,92    |                |                   |
| REVALORIZACION                  | 251.094.052,73   |                |                   |
| DEPRECIACION ACUM.COSTO         | <33.718.384,00>  |                |                   |
| DEPRECIACION 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    |                |                   |
| DEPRECIACION ACUM.COSTO         | <23.328.000,00>  |                |                   |
| DEPRECIACION 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 |
|                                 |                  |                | =====             |

\*\*\* 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

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| ACREEDORES VARIOS     | 275.137.336,80 |
| OTRAS CTAS. POR PAGAR | 69.203.978,63  |
| IMPUESTOS POR PAGAR   | 13.317.644,72  |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| TOTAL CUENTAS POR PAGAR | 357.658.960,15 |
|-------------------------|----------------|

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 MOELLER \$2175,00     | 9.635.250,00  |
| R.P.A.ECUADOR.\$2253,46    | 9.982.827,80  |
| OFFSETEC S.A. \$7623       | 33.769.890,00 |
| AMER.INTER.UNDERM\$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 |
| ANTONIO BALELA VA.2 \$3600 | 15.948.000,00 |
| EDC ECUADOR V\$10 \$4000   | 17.720.000,00 |
| OFFSETEC 37.1'000,000      | 1.000.000,00  |
| CONCEC \$8330,58           | 36.904.469,40 |
| ZETV \$1150,38             | 5.096.163,40  |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| TOTAL GARANTIA ALQUILERES | 254.331.396,90 |
|---------------------------|----------------|

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| 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.

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 PATRIMONIO     |                    | 11.668.429.287,90  |

*Conall*  
1

*Luigi Santandrea*