

Consultores Administrativos (Consultad) C. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A. :

Hemos auditado el balance general de **INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.** (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre de 1998 , y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1998. La preparación de tales estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros, con base en la auditoría que practicamos.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos nuestro trabajo con el fin de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas selectivas, evidencia que sustente los importes y revelaciones mostradas en los estados financieros. Incluye también evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que la auditoría efectuada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Como se indica en la nota 2, la compañía prepara sus estados financieros y registra la contabilidad de conformidad a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y normas contables emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Gobierno Nacional

Como se indica en la nota 3, la compañía para valorar el inmueble de su propiedad en una cifra sustentada en un informe que contiene el avalúo específico de mercado del predio, ha realizado una corrección monetaria adicional a la contemplada en las disposiciones legales vigentes,



incrementando en S/17.277.845.460 el saldo deudor de la cuenta Inmuebles y el saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria.

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.** al 31 de diciembre de 1998, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1998, de conformidad con principios y normas de contabilidad descritos en la nota 2.

Según se explica en la nota 3 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 1998, la compañía aplicó el sistema denominado "Corrección Monetaria", de acuerdo con los reglamentos vigentes en dicho periodo.



C.P.A. Sergio Vicente Plaza V., Ing.Com.
SOCIO DE CONSULTORES ADMINISTRATIVOS
(CONSULTAD)
Reg. SC-RNAE-024 Superintendencia de Compañías

Octubre 12 de 1999
Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.**BALANCE GENERAL**
al 31 de diciembre de 1998
(expresado en sucres)**ACTIVOS**
-----**ACTIVOS CORRIENTES**

Caja y Bancos	2.671.146
Total de activos corrientes	<u>2.671.146</u>

CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS (nota 4)	<u>7.188.774.458</u>
---	----------------------

PROPIEDADES Y EQUIPO
(notas 2, 3 y 5)

Terrenos	7.392.406.356
Edificios	<u>34.526.793.624</u>
	41.919.199.980
menos- Depreciación acumulada	<u>1.724.894.816</u>
Total de Propiedades y equipo	<u>40.194.305.164</u>

OTROS ACTIVOS, neto (nota 6)	<u>36.079.253</u>
------------------------------	-------------------

Total de Activos	<u><u>47.421.830.021</u></u>
------------------	------------------------------

Vea notas a los estados financieros 

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.

BALANCE GENERAL
al 31 de diciembre de 1998
(expresado en sucres)**PASIVOS Y PARTICIPACION**
DE LOS ACCIONISTAS
-----**PASIVOS CORRIENTES**

Obligaciones bancarias y financieras (notas 7 y 10)	452.191.177
Porción corriente de la deuda a largo plazo (notas 8 y 10)	1.374.400.000
Total de pasivos corrientes	<u>1.826.591.177</u>

DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente (notas 8 y 10)	22.217.176.000
--	----------------

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y FUNCIONARIOS (nota 9)	<u>5.140.821.434</u>
--	----------------------

Total de Pasivos	<u>29.184.588.611</u>
------------------	-----------------------

PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

Capital social suscrito	973.727.000
Reserva por revalorización del patrimonio (nota 3)	29.842.255.677
Utilidades (Pérdidas) acumuladas (nota 11)	<u>(12.578.741.267)</u>
Total de Participación de los Accionistas	<u>18.237.241.410</u>
Total de Pasivo y Participación de Accionistas	<u>47.421.830.021</u>

Vea notas a los estados financieros 

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.**ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS**
por el año terminado el 31 de diciembre de 1998
(expresado en sucres)

INGRESOS OPERATIVOS	824.640.000
GASTOS DE OPERACION:	
Gastos administrativos	<u>687.992.731</u>
UTILIDAD OPERATIVA	<u>136.647.269</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS):	
Gastos financieros	3.249.628.995
Diferencia de cambios y otros	<u>9.465.759.541</u>
	<u>12.715.388.536</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO (nota 11)	<u>(12.578.741.267)</u>

Vea notas a los estados financieros *ln*

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(expresado en sucres)

	Capital	Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero de 1998	973.727.000	976.752.489	11.345.142.282	(4.667.092.496)	8.628.529.255
Corrección monetaria		877.715.761	21.309.737.661		22.187.453.422
Absorción de pérdidas			(4.667.092.496)	4.667.092.496	0
Transferencias		27.987.787.447	(27.987.787.447)		
Pérdida del ejercicio				(12.578.741.267)	(12.578.741.267)
Saldos al 31 de diciembre de 1998	973.727.000	29.842.255.677	0	(12.578.741.267)	18.237.241.410

Vea notas a los estados financieros *fin*

INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

**FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES
DE OPERACIONES**

Utilidad (pérdida) neta	(12.578.741.267)
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta a efectivo neto proveniente de operaciones:	
Depreciación, amortización y diferencias cambiarias	7.818.078.050
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar accionistas	1.375.374.049
Aumento (disminución) en cuentas por pagar accionistas	3.424.620.124
 Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de operación	 39.330.956

**FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES
FINANCIAMIENTO**

Efectivo recibido por contratación de obligaciones a corto plazo	19.304
Desembolso de efectivo por pago de obligaciones a corto plazo	(36.727.080)
 Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de financiamiento	 (36.707.776)

**AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO Y
EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	47.966
--	--------

**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO
AL FINAL DEL AÑO**

2.671.146

Vea notas a los estados financieros *fn*

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía fue constituida en la ciudad de Cuenca el 12 de julio de 1995.. Tiene por objeto dedicarse a la compra, venta, arrendamiento y en general constitución de derechos reales sobre inmuebles. En enero 5 de 1996 traslada su domicilio a la ciudad de Guayaquil, siendo propietaria actualmente de un inmueble localizado en ésta ciudad, que es alquilado parcialmente al accionista de la empresa.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y los estados financieros están preparados de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados en el Ecuador. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

La compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 1998 , de acuerdo a las disposiciones legales vigentes al cierre de dicho periodo. Adicionalmente, considerando que el valor de realización del inmueble, de acuerdo a un avalúo expresamente realizado por un Arquitecto, la empresa ha practicado otra corrección monetaria no contemplada en las disposiciones legales vigentes.

Los estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha han sido actualizados parcialmente, en los rubros que se afectan como consecuencia de la corrección monetaria del balance general.

Propiedades y Equipo.- El activo fijo se muestra al costo de adquisición más revalorizaciones y corrección monetaria, menos depreciaciones acumuladas. .

La depreciación de los edificios se calcula por el método de línea recta, a razón del 5% anual. *in*

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, los cargos por depreciación sobre la corrección monetaria que se contabiliza cada año, comienzan a llevarse a resultados en el ejercicio siguiente.

Conversión de la Moneda Extranjera.- La compañía ha utilizado para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 1998 el tipo de cambio libre de S/6.872 por cada dólar de EE.UU. A US 1.046.096.42 y US 4.173.902.57, ascienden los activos y pasivos en moneda extranjera, respectivamente, al 31 de diciembre de 1998.

A la fecha del informe de los auditores externos, el tipo de cambio de mercado libre es de S/14.988 por cada dólar americano.

3. **SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El artículo 22 de la Ley 056 del régimen tributario interno determinó la creación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. Mediante la Ley 51 de diciembre 31 de 1993 se reformó el artículo antes indicado.

El objetivo del sistema es reexpresar aquellos rubros del balance cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente del valor de mercado como resultado de la inflación, la devaluación o de pactos que afecten el respectivo activo o pasivo.

Mediante decreto ejecutivo No. 2411 de diciembre 30 de 1994 y reformas posteriores, se reglamenta la aplicación del artículo 22 reformado de la ley de régimen tributario interno que creó el sistema de corrección monetaria.

Mediante resolución No. 96.1.3.3.002 de febrero 29 de 1996, la Superintendencia de compañías dicta las normas y procedimientos a los que tienen que someterse las compañías que están bajo el control de esta institución para la capitalización de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio y para el tratamiento contable de las cuentas patrimoniales relacionadas con la corrección monetaria.

De acuerdo al art. 12 de la ley No 98.17 de reordenamiento en materia económica, en el área tributario-financiera, en el año 1999 la corrección monetaria debe tener el carácter de integral.

En el ejercicio económico de 1998 las sociedades reexpresan:

Propiedades y Equipos.- En base al índice de ajuste del 45 % aplicado tanto al costo revalorizado como a la depreciación acumulada al 31 de diciembre del año del ajuste. Las adquisiciones del año, en base al índice proporcional de ajuste calculado en función de los meses transcurridos del mes siguiente al momento de la compra y diciembre 31 del año del ajuste.

Activos y Pasivos en Moneda Extranjera.- Poseídos o adeudados al 31 de diciembre del años de ajuste, se deben reexpresar a la tasa de cambio en sucres en el mercado al que corresponda, de acuerdo con las regulaciones de la Junta Monetaria, usando como contrapartida la cuenta Reexpresión Monetaria. Como procedimiento alternativo se permite registrarla directamente en los resultados del ejercicio que corresponda.

Patrimonio.- Todos los rubros del Patrimonio, se reexpresan en base al índice de ajuste del 45% . Los aumentos o disminuciones del Patrimonio ocurridos durante dicho año se ajustarán en base al índice proporcional calculado en función de los meses transcurridos del mes siguiente al momento del registro y diciembre 31 del año en que corresponda.

Cuenta Reexpresión Monetaria.- El ajuste de la corrección monetaria de los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio se hace usando como contrapartida débito o crédito la cuenta "Reexpresión Monetaria", la que no está sujeta a reexpresión.

El efecto neto de la corrección monetaria del ejercicio 1998 que se refleja en la cuenta Reexpresión Monetaria asciende al saldo acreedor de S/ 21.309.737.661, que incluye la suma de S/17.277.845.460 que se indica en el informe de los auditores. El saldo total de la cuenta por expresa disposición legal fue transferido a la Reserva por revalorización del patrimonio.

Cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.- La corrección monetaria del Patrimonio (excepto Utilidades y Pérdidas Retenidas) se hace usando la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio". Como parte del Patrimonio dicha cuenta está sujeta también al ajuste de corrección monetaria anual.

El saldo de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los socios o accionistas, pudiendo, sin embargo ser objeto de capitalización o devolución en caso de liquidación de la empresa, las que no estarán gravadas con el impuesto a la renta. También puede ser utilizado para absorber pérdidas acumuladas.

Corrección monetaria adicional.- La empresa ha considerado que el inmueble de su propiedad, de acuerdo al análisis realizado por un Arquitecto tiene un avalúo de US 6.100.000, que convertidos al tipo de 

cambio de S/ 6.872 por cada dólar alcanza la suma de S/41.9219.200.000.

Para registrar el inmueble en esa suma hubo necesidad de realizar una corrección monetaria de S/17.277.845.460 aumentando la cuenta de Activo Fijo y como contrapartida se aumenta el saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria. Esta corrección es adicional a la practicada de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

4. CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 1998, las cuentas por cobrar a los accionistas consistían en

Febres Cordero Compañía
de Comercio S.A.(1)

7.188.774.458

7.188.774.458

(1) US 1,046,096,42 a S/6.872 cada dólar

Deuda sin garantía, sin fecha de vencimiento
y no genera intereses. Corresponde a las
divisiones de agroquímicos e industrial.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	Saldos al 1 de enero de 1998	Adiciones y transferencias	Corrección monetaria	Bajas y reclasificaci ones	Saldos al 31 de diciembre de 1998
Costo revalorizado					
Terrano	5.098.211.280	-	2.294.185.076	-	7.392.406.356
Edificios	11.885.826.320	-	22.630.967.304	-	34.526.793.624
	16.984.037.600	-	24.925.162.380	-	41.919.199.980
Depreciación acumulada	594.791.316	594.791.316	535.312.184		1.724.894.816
Valor en libros	16.389.246.284	-594.791.316	24.389.850.196	-	40.194.305.164

6 OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 1998, los otros activos consistían en:

Por liquidar	28.289.437
Cargos Diferidos, neto	<u>7.789.816</u>
	<u>36.079.253</u>

7 OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 1998 , las obligaciones bancarias y financieras consistían en:

Banco del Pacífico	19.304
Sobregiro bancario	
Provisión de intereses (1)	<u>452.171.873</u>
	<u>452.191.177</u>

(1) US 65,799,17 a S/ 6,872 por cada dólar.

8.DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1998 , la deuda a largo plazo consistía en:

Banco del Pacífico (1)	23.591.576.000
	<u>23.591.576.000</u>
menos: porción corriente	<u>1.374.400.000</u>
	<u>22.217.176.000</u>

(1) US 3,433,000 a S/ 6.872 cada dólar
con vencimiento hasta noviembre 15 de
2008, pagos semestrales, tasa de interés
15, 56% anual.

9.CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y FUNCIONARIOS

Al 31 de diciembre de 1998, las cuentas por pagar a los accionistas y funcionarios consistían en:

Febres Cordero Compañía de Comercio S.A.(1)	320.421.282
Agustín Febres Cordero R.(2)	4.820.400.152
	<u>5.140.821.434</u>

(1) División lubricantes. US 46.627.08 a S/6.872 cada dólar

(2) Incluye US 694,275,49 a S/ 6.872 cada dólar

Estas deudas no tienen fecha de vencimiento, garantía específica ni ocasionan el pago de intereses

10.GARANTIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 1998, las obligaciones bancarias y financieras se encontraban garantizadas por hipoteca abierta de los inmuebles así como por la garantía solidaria de los administradores y accionistas.

11. PERDIDAS ACUMULADAS

Debido a que los ingresos operativos por alquiler parcial del inmueble son insuficientes para cubrir los costos y gastos, la empresa ha generado pérdidas que superan con amplitud su capital social suscrito y pagado. Sin embargo, tiene saldos acreedores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria que le permitirían absorber dichas pérdidas acumuladas en el año 1999.

12. CONTINGENTES Y CUENTAS DE ORDEN.

No existen activos y pasivos contingentes ni cuentas de orden.

13.EVENTOS POSTERIORES

A la fecha del informe de los auditores externos, mediante ley se creó el impuesto del 1% a la circulación de capitales aplicable para el ejercicio 1999, sustitutivo del impuesto sobre la renta.

Mediante decreto ejecutivo se dispuso la congelación de los fondos, parcial en unos casos y total en otros, que las personas naturales y jurídicas tenían en el sistema bancario y financiero en calidad de depósitos

en cuenta corriente, de ahorro y de inversión. Este congelamiento abarca el plazo de hasta un año (vence en marzo del 2.000).

Fue aprobado un proyecto económico urgente mediante el cual se restituye el impuesto sobre la renta, se mantiene el impuesto del 1% a la circulación de capitales y se creó un impuesto al patrimonio neto de las empresas y un impuesto a los vehículos.

14. CUMPLIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE LOS AUDITORES

Dado que es la primera auditoría que realizamos a la empresa cubriendo simultáneamente los ejercicios 1997 y 1998, el cumplimiento a las recomendaciones de los auditores externos podrá ser verificado en el próximo período. *h*

INFORME TRIBUTARIO DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

INMOBILIARIA INMOTAXO C. A. :

1. Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOTAXO C.A.** (una sociedad anónima ecuatoriana) por el año terminado el 31 de diciembre de 1998, habiendo emitido nuestro informe con una salvedad con fecha octubre 11 de 1999.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos nuestro trabajo con el fin de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros no contienen errores importantes y que la empresa ha cumplido con sus obligaciones tributarias. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas selectivas, evidencia que sustente los importes y revelaciones mostradas en los estados financieros. Incluye también evaluar los principios de contabilidad usados, las estimaciones importantes hechas por la gerencia, la aplicación de las disposiciones tributarias vigentes, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que la auditoría efectuada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En lo relativo al cumplimiento de obligaciones tributarias efectuamos pruebas en función de lo estipulado en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, respecto a que:

Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la ley y sus reglamentos.

La información contable que se encuentra presentada en las declaraciones del impuesto a la renta y retenciones en la fuente, han sido tomadas fielmente de los registros contables.

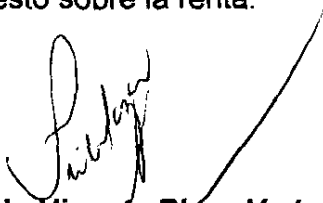
La compañía no tiene la obligación de pagar impuesto a la renta ya que el resultado del ejercicio 1998, que se paga en 1999, fue pérdida. La compañía en el año 1998 tiene tarifa cero del impuesto al valor agregado en la facturación que emita. La compañía no ha pagado en el ejercicio

1998 el anticipo del impuesto sobre la renta establecido en el Art. 82 del reglamento de la ley de régimen tributario interno.

No se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y no consta en la contabilidad valores adeudados por concepto de las retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de agente de retención, de conformidad con las disposiciones legales y los acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. Igualmente no se han presentado las declaraciones mensuales del impuesto al valor agregado.

La preparación de tales estados financieros y del cumplimiento de sus obligaciones tributarias en materia de los impuesto sobre la renta y retenidos en la fuente, es responsabilidad de la administración de la compañía. Los criterios de aplicación de las disposiciones legales tributarias usadas por la empresa pueden no ser compartidos por las autoridades competentes. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros y sobre el cumplimiento de dichas obligaciones tributarias, con base en la auditoría que practicamos.

4. En nuestra opinión, en todos los aspectos importantes, **INMOBILIARIA INMOTAXO CA.** no ha cumplido razonablemente las obligaciones tributarias que se mencionan en el párrafo anterior correspondiente al año que termina el 31 de diciembre de 1998, excepto la declaración anual de impuesto sobre la renta.



C.P.A. Sergio Vicente Plaza V., Ing.Com.
SOCIO DE CONSULTORES ADMINISTRATIVOS
(CONSULTAD)
Reg. SC-RNAE-024 Superintendencia de Compañías

Octubre 12 de 1999
Guayaquil, Ecuador