

INGENIERO COMERCIAL - CPA.

Manuel Villamarin Zavala

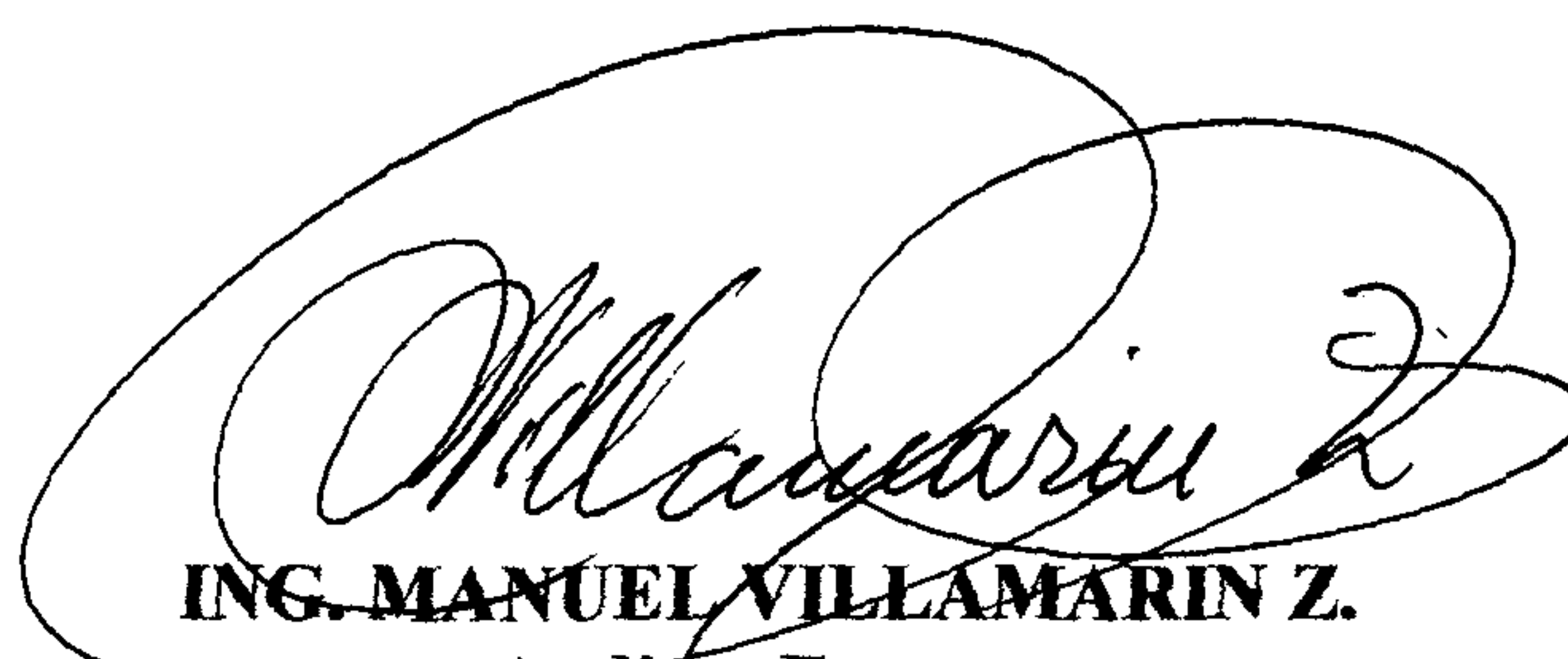
AUDITOR - INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA KARENKO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA KARENKO S.A.** al 31 de Diciembre de 1999 y los estados conexos de resultados, flujos de efectivo, y evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.
2. Nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

3. En mi opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA KARENKO S.A.** al 31 de Diciembre de 1.999 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SRNAE - 2 No. 298

22 de Mayo del 2000

Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

<u>ACTIVO</u>		<u>EN MILES DE SUCRES</u>
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA-BANCOS	S/.	500
CUENTAS POR COBRAR	A	122.382
INVENTARIO	B	80.012
OTROS		16.019
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		218.913
PROPIEDAD Y EQUIPOS	C	8.848.115
OTROS ACTIVOS	D	5.574.113
TOTAL	S/.	14.641.141

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	E	S/.	288.449
BENEFICIOS SOCIALES			1.549
IMPUESTOS			<u>11.329</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE			301.327
OBLIGACIONES LARGO PLAZO	F		11.954.450

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL SUSCRITO 600.000 PARTICIPACIONES SOCIALES DE S/. 1.000 CADA UNA		S/.	600.000
APORTES - CAPITAL			59.563
RESERVAS REVAL. PATRIMONIO			1.694.626
UTILIDAD - EJERCICIO			31175
TOTAL PATRIMONIO			<u>2.385.364</u>
<u>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			<u>14.641.141</u>

- Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

<En miles de sucres>

VENTAS NETAS	S/. 2.372.849
COSTO DE VENTAS	<u>-1.343.934</u>
UTILIDAD BRUTA	1.028.915
GASTOS DE OPERACION	
ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	<u>-979.768</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	49.147
OTROS GASTOS/INGRESOS	<u>-12.470</u>
UTILIDAD ANTES - IMPUESTO	36.677
PROVISION IMPTO. RENTA	-5.502
<u>UTILIDAD NETA</u>	<u>31.175</u>

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de sucres)

AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO
Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de la actividad	39.800
---	--------

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO
AL FINAL DEL AÑO

<u>500</u>

INMOBILIARIA KARENKO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de sucres)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVAS REV. PATRIM</u>	<u>RESULTADO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-98	600.000	53.337	879.483		1.532.820
TRANSFERENCIAS		6.226			6.226
EFFECTOS CORRECCION MONETARIA			815.144		815.144
UTILIDAD DEL EJERCICIO				31.174	31.174
SALDO AL 31-12-99	<u>600.000</u>	<u>59.563</u>	<u>1.694.627</u>	<u>31.174</u>	<u>2.385.364</u>

Ver Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

RESUMEN DE LAS PRACTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA KARENKO S.A. - La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 19 de Septiembre de 1991, e inscripto en el Registro Mercantil el 24 de Octubre de 1991; bajo la denominación de compañía **INMOBILIARIA KARENKO S.A.**, la compañía tiene por objeto principal dedicarse a las actividades agrícolas de manera especial hacia el sector bananero y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto, a la fecha compañía cuenta con un capital autorizado de mil doscientos millones de sucres de los cuales el capital suscrito pagado de la empresa es de 600.000 accionistas ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANOS.- La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

LAS PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Están contabilizados al costo de adquisición en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de la línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el índice General de Precios al consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>AÑOS</u>	<u>INDICE</u>
	%
1993	31
1994	25
1995	22
1996	26
1997	29
1998	45
1999	53

El porcentaje de ajuste anual para el periodo 1999 fue del 53% < 4,42% mensual > resultante de la relación anual de los índices de Precios al Consumidor del 30 de Noviembre de 1999.

SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Artículo 22 de la Ley 056 de régimen tributario interno determino la creación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. Mediante la Ley 51 de Diciembre 31 de 1993 se reformo el articulo antes indicado con aplicación desde el ejercicio 1993.

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

CUENTA RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

La corrección monetaria del Patrimonio (excepto Utilidades y Perdidas Retenidas) se hace usando cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio". Como parte del Patrimonio esta 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.

A.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1999, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>EN MILES DE SUCRES</u>	
CLIENTES	S/.	88.689
PRESTAMOS - EMPLEADOS		33693
	S/.	<u>122.382</u>

B.- INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 1999, este rubro consiste en:

	<u>EN MILES DE SUCRES</u>	
INVENTARIOS	S/.	36.361
SUMINISTROS		4.571
OTROS		39080
	S/.	<u>80.012</u>

C.- PROPIEDADES – PLANTA - EQUIPO

Al 31 de Diciembre de 1999, las propiedades de la empresa consistían en:

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>SALDO A DICIEMBRE/99</u>
TERRENOS	350.000		350.000
EDIFICIOS	40.163	9.208	30.955
MAQUINARIAS - INSTAL.	5.998.668	2.484.108	3.514.560
MUEBLES - EQUIPOS	86.344	35.984	50.360
PLANTACIONES- PRODUCC.	5.216.468	385.093	4.831.375
VEHICULOS	125.056	54.191	70.865
	<u>11.816.699</u>	<u>2.968.584</u>	<u>8.848.115</u>

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
Edificio	20	5
Muebles y Equipos	10	10
Vehículos	5	20
Instalaciones – Maquinarias	10	10

D.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 1999, este grupo consistían en:

	<u>EN MILES DE SUCRES</u>	
ACCIONES CIAS. RELACIONADAS	S/.	194.000
DIFERENCIAL - CAMBIARIO		5.191.958
COMPAÑIAS RELACIONDAS (*)		188.155
	S/.	<u>5.574.113</u>

(*) COMPAÑIAS RELACIONADAS

		<u>EN MILES SUCRES</u>	
INMOBILIARIA CANELA	S.A.	S/.	5.676.497
INMOBILIARIA PAPP	S.A.		13.576.435
PROTEL	S.A.		200.000
RIRO	S.A.		148.726
AGRICOLA AGUESA			4.302.516
AGRICOLA VINOTO			159.258.588
INMOBILIARIA SULA			1.766.130
DROTUL	S.A.		3.225.989
		S/.	<u>188.154.881</u>

E.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1999, las cuentas por pagar consistían en:

	<u>EN MILES SUCRES</u>	
PROVEEDORES	S/.	37.012
SERVICIOS		8.182
U.B.E.S.A.		90.403
CIAS. RELACIONADAS (*)		119.830
PROVISIONES		1.549
IESS - IMPTOS		11.329
OTROS		16.424
SOBREGIROS BANC.		3.720
	S/.	<u>288.449</u>

(*) COMPAÑÍAS RELACIONADAS

		<u>EN MILES SUCRES</u>	
DIPLO	S.A.	S/.	118.802.932
AGRICOLA BANPAPP			1.026.911
		S/.	<u>119.829.843</u>

F.- OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Las obligaciones de la compañías al 31 de Diciembre de 1999, consistían en:

<u>EN MILES DE SUCRES</u>			
BANCOS	(1)	S/.	10.555.160
U.B.E.S.A			1.399.290
		S/.	<u>11.954.450</u>

(1)

<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA INICIAL</u>	<u>VENCTO.</u>	<u>M/E US\$</u>	<u>CAPITAL</u>	<u>INTERES</u>	<u>MONTO</u>
PREVISORA	MAY/15/98	ABR/13/2004	483000	1.442.000	313.527	1.755.527
C.F.N.				8.799.633		<u>8.799.633</u>
						<u>10.555.160</u>

CORRECCION MONETARIA.

Como resultado de nuestra auditoria se ha podido determinar que en concordancia con el Art. 22 numeral 4, 5 y 6 de la LRTI y Art. 39 de su reglamento, así como lo señalado en el Art. 3 Absorción de Pérdidas de la Resolución # 96-1-3-3-002 de la Superintendencia de Compañías publicado en Registro oficial # 894 de Febrero 29 de 1996, se procedió de acuerdo con lo indicado efectuar la compensación correspondiente con los resultados anteriores y del ejercicio, con el saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria.

EVENTO SUBSECUENTE.

Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 1999, y hasta la fecha, han estado fuertemente influenciados por los efectos adversos entre los cuales se destacan los problemas que se han presentado en el sector económico – financiero que son de dominio

público, la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales regionales y locales.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, las autoridades del país, entre otras medidas; modificaron las políticas cambiarias lo cual ha originado una devaluación substancial del sucre ecuatoriano en relación al dólar estadounidense, ocasionando una alza vertiginosa en relación al sucre, durante este periodo 1999 se dio vigencia el Impuesto al Patrimonio de las Sociedades del 1% sobre total del Patrimonio al 31 de Diciembre de 1998, impuesto no considerado como gasto deducible, de igual manera el Impuesto a la Renta en el año 1999 fue determinado por el periodo comprendido en el 1 de Mayo al 31 de Diciembre, en el año 1999 los estados financieros fueron segregados en dos periodos impositivos desde Enero 1 a Abril 30 y desde Mayo 1 a Diciembre 31.

Los depósitos e inversiones temporales mantenidos en instituciones bancarias y financieras del país originando a esa misma fecha un congelamiento de sus depósitos.

No es posible aún establecer integralmente los efectos de esta condiciones sobre la evaluación futura de la economía nacional y sus consecuencias sobre la posición financiera y los resultados de las operaciones futuras de la empresa.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de esta circunstancias de incertidumbre.