

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Administradores de
NOVACASTILLA S.A
Guayaquil , Ecuador

66.005

1. Hemos auditado el Balance General de NOVACASTILLA S.A al 31 de Diciembre de 1997, y los Estados conexos de Pérdidas y Ganancias, Evolución del Patrimonio y de Flujo de efectivo por el período 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 basada en nuestra auditoría.

2. 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 selectivas, de la evidencia que sustente las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia , así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros . Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los Estados Financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de NOVACASTILLA S.A al 31 de Diciembre de 1997, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales no contemplan en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional , según se explica en la Nota B a los estados financieros .

Alberto Guzmán M.

Alberto G Guzmán M
R.N.C No 23609
SC- RNAE No. 320

Abril 30 de 1998

*Revisado
29/04/98
R*

NOVACASTILLA S.A
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 1997

ACTIVO
(EN MILES)

Bancos	64.885
Cuentas por cobrar (Nota C)	5.478.812
Total activos corrientes	5.543.697
Activos Fijos (Nota D)	955.950
Otros activos y cargos diferidos.	200
Total Activos	6.499.847

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO:

Cuentas e intereses por pagar	2.453
Documentos por pagar (Nota E)	4.919.432
Accionistas	740.000
Total Pasivos	5.661.885

PATRIMONIO

Capital Social (Nota F)	5.000
Reserva Legal	3.068
Reserva por Revalorización del Patrimonio	8.668
Reexpresión monetaria	753.293
Resultados acumulados	30.018
Utilidad del ejercicio (Nota G)	37.915
Total Patrimonio	837.962
Total Pasivos y Patrimonio	6.499.847

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOVACASTILLA S.A
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EN MILES)

INGRESOS:	
Intereses Ganados	27.912
Alquiler	11.715
Otros	64.282
Total Ingresos	103.909

GASTOS:	
Gastos Administrativos	57.845
Total Gastos	57.845

Utilidad del Ejercicio	46.064
-------------------------------	---------------

Impuesto a la renta (Nota H)	(8.149)
Utilidad Neta.	37.915

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOVACASTILLA S.A
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
(EN MILES)

	<i>Capital Social</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Reserva por Revalorización</i>	<i>Reexpresión Monetaria</i>	<i>Resultados Acumulados</i>
Saldo a 12/31/96	5.000	3.068	4.803	54.768	67.639
Adopción					
Reexpresión					
Muda			3.852	207.610	211.462
Utilidad 1997					
Pago de Impuesto Municipal					
Saldo a 12/31/97	5.000	3.068	8.667	75.378	92.113

VER NOTAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOVACASTILLA S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EN MILES)

FLUJO DE FONDOS DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:

Ganancia neta	37.915
Gastos que no requieren desembolsos:	
Depreciaciones	43.393
Cambios en Activos y Pasivos:	
Aumento en cuentas por cobrar relacionadas	-336.649
Disminución en otras cuentas por cobrar	7.253
Pago de impuestos municipales	-4.446
Otros	5.897
Flujo neto utilizado por las actividades de operación	<u>-252.534</u>

FLUJO DE FONDOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en documentos por pagar	-759.416
Intereses sobre créditos.	79.794
Accionistas	417.119
Flujo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>-262.503</u>
Disminución de fondos netos	- 520.934
Caja y equivalente de caja al inicio del año	585.819
Caja y bancos al final del año	64.885

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

NOVACASTILLA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

Nota A .- ACTIVIDAD

La compañía fué constituida en Ecuador el 10 de Diciembre de 1991. Su actividad es dedicarse principalmente a actividades inmobiliarias.

Nota B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La compañía mantiene sus registros contables en sucres (s/.) y los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados en el Ecuador .

Dichas normas y principios contables se basan en el principio del costo histórico , modificado parcialmente para los rubros de activos y pasivos no monetarios , de acuerdo con las disposiciones contenidas en el reglamento sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria integral de los Estados Financieros , expedido el 31 de Diciembre de 1991 según decreto ejecutivo 2959 , en base a lo previsto en el artículo 22 de la ley de Régimen tributario interno . Este reglamento no contempla en forma total lo establecido por el pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador , excepto el Balance General ; los valores que conforman el Estado de Resultados están presentados a su costo histórico , La pérdida del poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y las comparaciones de los Estados Financieros adjuntos con los de años anteriores .

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana , según lo mide el Índice general de precios al consumidor calculado por el Instituto de Estadísticas y Censos , es como sigue :

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE	PORCENTAJE DE INFLACION
1991	49
1992	60
1993	31
1994	25
1995	22
1996	26
1997	30

NOVACASTILLA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(CONTINUACION)

BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(CONTINUACION)

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio. El saldo de esta cuenta está sujeto a reexpresión y no debe distribuirse como ganancia a los accionistas , pero puede ser capitalizada libre de impuestos .

REEXPRESION MONETARIA.

Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeta a reexpresión. La Capitalización o devolución a los accionistas está sujeta a la tarifa única del 20 % de retención en la fuente.

Nota C.- CUENTAS POR COBRAR :

	(En miles)
Compañías Relacionadas:	
Portonia S.A	2.648.425
Viometi S.A	<u>2.829.215</u>
	5.477.640
Otros	<u>1.172</u>
	S/. 5.478.812

Las cuentas e intereses por cobrar a relacionadas no tienen fecha de vencimiento y provienen de lo indicado en la nota E.

Nota D.- ACTIVO FIJO:

Al 31 de diciembre de 1997, esta constituido por el departamento 101 que forma parte del edificio de propiedad horizontal denominado "Condominio Hiti" con una superficie de 756 metros cuadrados, ubicado en la ciudadela Urdesa Central.

	(En miles)
	(neto)
Saldo a Diciembre 31 de 1996	779.305
Adiciones:	
Reexpresión monetaria	220.038
Depreciación:	<u>(43.393)</u>
Saldo a Diciembre 31 de 1997	<u>955.950</u>

NOVACASTILLA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(CONTINUACION)

Nota E.- DOCUMENTOS E HIPOTECAS POR PAGAR A BANCOS:

Al 31 de Diciembre de 1997 representan obligaciones adquiridas a nombre de terceros, de créditos directos y letras de compañías relacionadas descontadas a corto plazo por un Banco local, con tasa de interés del 45%, Con garantía personal.

	En miles
Por vencer, hasta Febrero /98	S/. 3.778.845
Vencidas	1.140.586

Nota F.- CAPITAL SOCIAL:

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre de 1997 está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de valor unitario de \$ 1000 cada una.

Nota G.- UTILIDAD DEL EJERCICIO:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como la reliquidación de impuestos, etc.

Nota H.- IMPUESTOS A LA RENTA:

La información contable presentada en la Declaración de impuesto a la renta de 1997 difiere de las cifras adjuntas. La Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias

	(En miles)
Utilidad del Ejercicio	46.064
85 % de rentas exentas (Intereses ganados en cta)	(10.043)
Base Imponible	36.021
20 % de Impuesto a la renta y otros	(8.149)
Utilidad neta	37.915

Nota I.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de Diciembre de 1997, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes :

	(En miles)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	S/. 5.853.838

Nota J.- EVENTOS POSTERIORES:

Entre el 31 de Diciembre de 1997 y la fecha de preparación de los Estados Financieros adjuntos (30 de Abril de 1998) , no se han producido eventos o transacciones que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financiero
