

INGENIERO COMERCIAL - CPA.

Manuel Villamarin Zavala

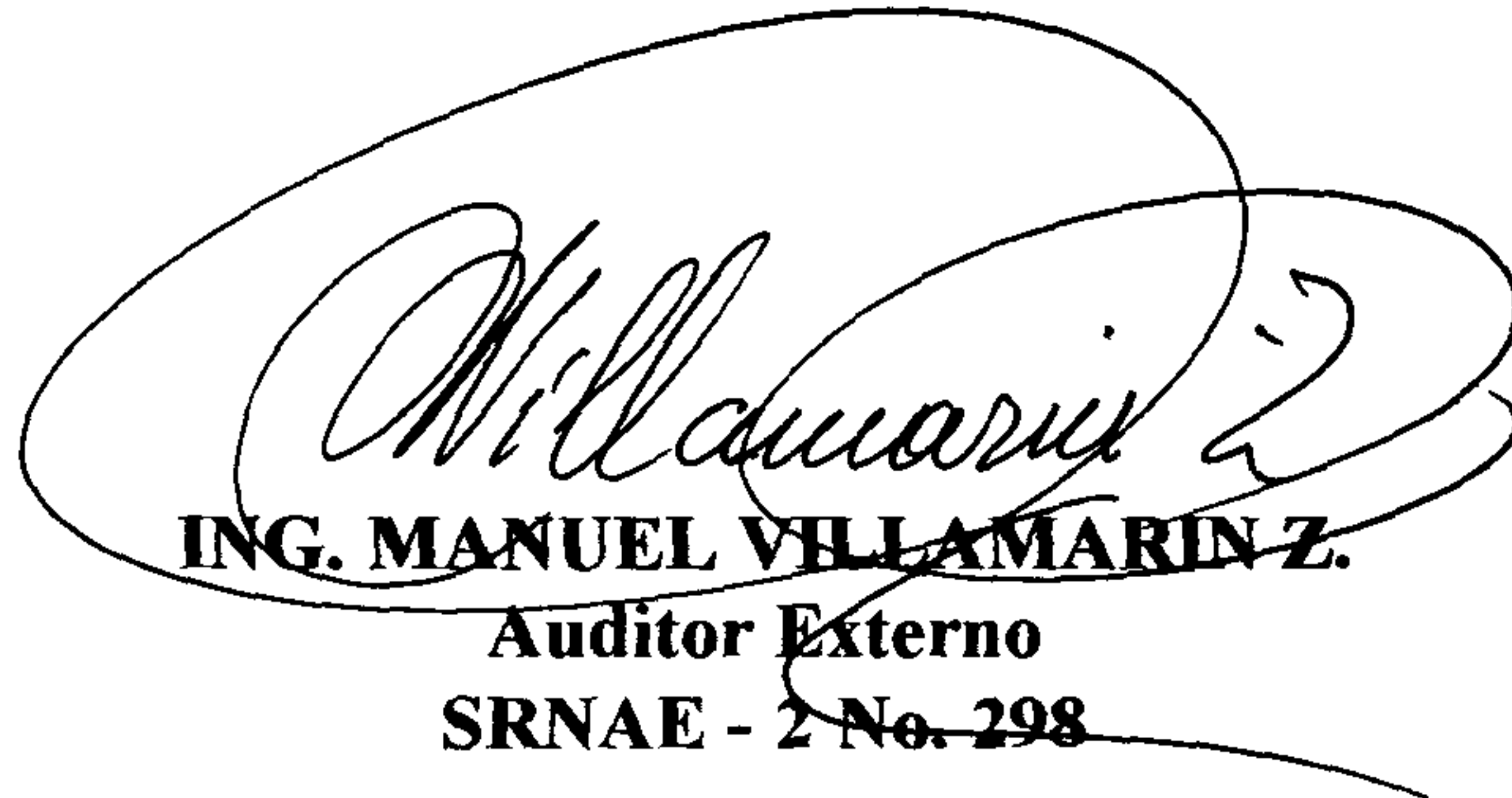
AUDITOR - INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA CANELA 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 CANELA 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

31 de Mayo del 2000

Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA CANELA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

<u>ACTIVO</u>			<u>EN MILES DE SUCRES</u>
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA-BANCOS	A	S/.	28.166
CUENTAS POR COBRAR	B		104.504
INVENTARIO	C		41.132
OTROS			2.325
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			176.127
PROPIEDAD Y EQUIPOS	D		7.043.533
OTROS ACTIVOS	E		2.893.488
TOTAL		S/.	10.113.148

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	F	S/.	32.609
BENEF. SOCIALES - IMPUESTOS			9.480
OTROS			<u>26.952</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE			69.041

OBLIGACIONES LARGO PLAZO	G		8.159.154
--------------------------	---	--	-----------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL SUSCRITO 500.000 PARTICIPACIONES SOCIALES DE S/. 1.000 CADA UNA		S/.	500.000
APORTES - CAPITAL			93.687
RESERVAS			39
RESERVAS REV. PATRIMONIO			1.278.937
UTILIDAD - EJERCICIO			12.290
TOTAL PATRIMONIO			<u>1.884.953</u>

<u>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			<u>10.113.148</u>
---	--	--	-------------------

- Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CANELA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**<En miles de sucres>**

VENTAS NETAS	S/. 1.772.052
COSTO DE VENTAS	<u>-1.070.100</u>
UTILIDAD BRUTA	701.952
<u>GASTOS DE OPERACIÓN</u>	
ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	<u>690.487</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	11.465
OTROS GASTOS/INGRESOS	<u>2.993</u>
UTILIDAD ANTES - IMPUESTO	14.458
PROVISION IMPUESTO - RENTA	-2.168
<u>UTILIDAD NETA</u>	<u><u>12.290</u></u>

INMOBILIARIA CANELA 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	4.110
---	-------

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	28.166
--	--------

INMOBILIARIA CANELA 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>RESERVA</u>	<u>RESERVAS REV. PATRIM</u>	<u>RESULTADO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-98	500.000	72.474	39	630.237		1.202.750
TRANSFERENCIAS				648.700		648.700
APORTE - ACCIONISTAS		21.212				21.212
UTILIDAD DEL EJERCICIO					12.290	12.290
SALDO AL 31-12-99	<u>500.000</u>	<u>93.686</u>	<u>39</u>	<u>1.278.937</u>	<u>12.290</u>	<u>1.884.952</u>

Ver Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA CANELA 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 CANELA S.A. - La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 18 de Junio de 1992, bajo la denominación de compañía **INMOBILIARIA CANELA S.A.**; posteriormente el 30 de Julio de 1997 reforma su estatuto y aumenta su capital suscrito a quinientos millones de sucres, mediante quinientas mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, elevando su capital autorizado de la compañía a mil millones de sucres, de igual manera se resolvió trasladar su domicilio principal de la ciudad de Guayaquil al Cantón Yaguachi de la Provincia del Guayas, 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.

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.- CAJA-BANCOS

Las disponibilidades de la Cía. al 31 de Diciembre/99 se presentan de la siguiente forma:

	<u>EN MILES DE SUCRES</u>
CAJA CHICA	S/. 200
<u>BANCOS</u>	
PREVISORA CTA. CTE. 000-801816-2	S/. <u>27.966</u>
	S/. <u><u>28.166</u></u>

B.- CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>EN MILES DE SUCRES</u>
U.B.E.S.A.	S/. 17.156
PRESTAMOS - EMPLEADOS	86.895
OTROS	<u>453</u>
	S/. <u><u>104.504</u></u>

C.- INVENTARIOS

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

EN MILES DE SUCRES

FERTILIZANTES - NEMATICIDAS - FUNDAS	S/.	27.560
SUMINISTROS		5.433
OTROS		8139
	S/.	<u>41.132</u>

D.- 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	255.000		255.000
EDIFICIOS	428.858	48.370	380.488
MAQUINARIAS - INSTAL.	3.808.874	942.328	2.866.546
MUEBLES - EQUIPOS	15.321	6.441	8.880
PLANTACIONES- PRODUCC.	3.814.982	282.363	3.532.619
	<u>8.323.035</u>	<u>1.279.502</u>	<u>7.043.533</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

E.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 1999, este grupo consiste en lo siguiente:

		<u>EN MILES DE SUCRES</u>	
ACCIONES EN TERCEROS	(1)	S/.	1.000
GASTOS ORGAN. CONSTITUC			13.522
DIFERENCIAL	(2)		2.878.966
		S/.	<u>2.893.488</u>

1) PROTELSA S.A.

2) Valor correspondiente por Diferencial ocasionado por préstamo multisectorial

F.- CUENTAS POR PAGAR

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

		<u>EN MILES SUCRES</u>	
PROVEEDORES LOCALES		S/.	28.141
U. B. E. S. A.			4.468
		S/.	<u>32.609</u>

G.- 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/.	6.796.916
U .B. E. S. A.			717.471
ACCIONISTAS			644.767
		S/.	<u>8.159.154</u>

(1) Banco la Previsora US\$ 322.000 vencimiento Sbre/06/2004

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.