

**C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

---

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

He examinado los Estados Financieros de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997 y he emitido mi dictamen sobre dichos Estados Financieros con fecha Marzo 15 de 1999.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y con el propósito de formarme una opinión sobre dichos Estados Financieros, estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas, de carácter significativo e incluye el examen a base de pruebas de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas a los Estados Financieros.

Como parte de la obtención de la certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, efectué pruebas de cumplimiento de las obligaciones que tienen la compañía como agente de retención y percepción del impuesto a la renta. El cumplimiento por parte de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación son responsabilidad de su administración, tales criterios podrían ser no compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de mis pruebas no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en mi opinión se consideren incumplimientos significativos de las obligaciones de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta e IVA por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997.



**C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO**  
SC-RNAE N° 038  
RNC N° 9104

Guayaquil, Marzo 15 de 1999

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<u>Notas</u>	(Suces en Miles)
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b><u>CORRIENTE</u></b>		
Caja y Bancos		56.246
Cuentas por Cobrar	2	867.426
Pagos Anticipados		2.290
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>925.962</b>
Propiedad	3	8.622.319
Otros Activos		2.327
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>9.550.608</b>

VEANSE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<u>Notas</u>	<u>(Suces en Miles)</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b><u>CORRIENTE</u></b>		
Obligaciones Por Pagar	4	1.650.002
Cuentas por Pagar	5	5.316.112
		-----
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.966.114</b>
 <b><u>PASIVO A LARGO PLAZO</u></b>		
Utilidades por Realizar		381.125
		-----
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>7.347.239</b>
 <b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
Capital Social	6	90.000
Reserva Legal		855
Reserva Facultativa		7.695
Reserva por Revalorización Patrimonio		2.104.819
		-----
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2.203.369</b>
 <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		 <b>9.550.608</b> =====

VEANSE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.  
ESTADOS DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

(Suces en Miles)

**INGRESOS**

Ventas 156.440

**EGRESOS**

Costo de Ventas -37.189

**MARGEN BRUTO** 119.251

**GASTOS**

Gastos de Administración y Ventas -329.474

Gastos Financieros -200.104

Otros Ingresos (Egresos) -432.499

**TOTAL GASTOS** 962.077

**PERDIDA DEL EJERCICIO** 842.826

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**  
**ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

(Suces en Miles)

**CAPITAL SOCIAL**

Saldo al Inicio y Final del Año

90.000

=====

**RESERVA LEGAL**

Saldo al Inicio y Final del Año

855

=====

**RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO**

Saldo al Inicio del Año

59.863

Incremento

44.347

Transferencia

2.000.609

-----

Saldo al Final del Año

2.104.819

=====

**REEXPRESION MONETARIA**

Saldo al Inicio del Año

903.122

Incremento

1.097.487

Transferencia

-2.000.609

-----

Saldo al Final del Año

0

=====

**RESULTADOS ACUMULADOS**

Reserva Facultativa

7.695

=====

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

2.203.369

=====

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	(Suces en Miles)
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	-842.826
Ajuste para Conciliar la Pérdida Neta	
(Aumento) Disminución en:	
Amortizaciones	387.886
Cuentas por Cobrar	-787.654
Inventarios	7.158.358
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	681.860
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<u>7.440.450</u>
<b>EFFECTIVO NETO PARA OPERACIONES</b>	6.597.624
Incremento Deuda Corto Plazo	181.109
Incremento Deuda Largo Plazo	381.125
Compra Propiedades	-7.104.355
Incremento Neto en el Efectivo	<u>55.503</u>
Efectivo al Inicio del Año	744
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>56.247</u></u>

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

**1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD**

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, es una compañía constituida en Ecuador cuya actividad principal de acuerdo con su objeto social, es dedicarse a la adquisición de bienes inmuebles, sus principales políticas de contabilidad se resumen a continuación:

**Bases de Presentación.-** Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan el ajuste de los Estados Financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre excepto, por el Balance General, que al 31 de Diciembre de 1997, fue preparado aplicando el Sistema de Reexpresión Monetaria de Conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias. Los rubros que conforman el Estado de Resultados están presentados a sus costos históricos.

**Activo y Pasivo en Moneda Extranjera.-** En base a la actualización del tipo de cambio de mercado libre del US Dólar vigente al 31 de Diciembre de 1997 fue de S/. 4.434.

**Patrimonio.-** Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencias entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor hasta Diciembre de 1997, el valor del ajuste se registró con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización. El ajuste del saldo inicial de utilidades retenidas fue registrado en la misma cuenta utilidades retenidas.

**Reexpresión Monetaria.-** Esta Cuenta registra la contrapartida de los ajuste a Activos y Pasivos no Monetarios y del Patrimonio, excepto el ajuste de los Activos y Pasivos en moneda extranjera que es registrados en Resultados. El saldo de esta cuenta se transfirió a la Reserva por Revalorización de Patrimonio.

**Propiedades.-** Están registradas al costo reexpresado.

(Suces en Miles)

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Clientes	864.636
Otros	2.790
<b>TOTAL</b>	<b>867.426</b>

**3. PROPIEDAD**

	Saldo al 31/12/96	Incremento	Saldo al 31/12/97
Edificio	0	8.622.319	8.622.319

Se revisaron los cuadros de la Reexpresión Monetaria preparados por la Compañía.

**4. OBLIGACIONES POR PAGAR**

**CORTO PLAZO**

Bac. International Bank US\$ 117.250 Vence 01/Octubre/98 Interés 9%	519.886
Banco Popular US\$ 254.875 Vence 22/Junio/98 Interés 11%	1.130.116
<b>TOTAL</b>	<b>1.650.002</b>

Tipo de Cambio S/. 4.434.

La Compañía no ha entregado garantías por estas obligaciones.

(Suces en Miles)

5. CUENTAS POR PAGAR

Anticipo Clientes	1.980.134
Proveedores	15.859
Relacionadas: Ciport	1.154.536
Accionistas	2.159.375
Otros	6.208
	-----
<b>TOTAL</b>	<b>5.316.112</b>
	=====

Las cuentas accionistas y relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1997, el Capital Social de la compañía esta compuesto por 9.000 acciones ordinarias con su valor nominal de S/. 10.000 cada una.

7. IMPUESTO A LA RENTA

Las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta que ha presentado la compañía hasta el año terminado el 31 de Diciembre de 1997.

8. CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL

Los cambios en el poder adquisitivo del sucre pueden tener un efecto importante en la contabilidad de los Estados Financieros de distintos periodos y en el resultado neto del año.

Al cierre del ejercicio económico se estableció por las Autoridades Económicas el 29.9% como índice para efectos de la Reexpresión Monetaria.

**9. TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Movimiento neto revelado en la nota 5.

**10. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL**

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

**11. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL**

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

**12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

**13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME**

No han ocurrido acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

**14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES**

La Compañía hizo correcciones sobre el control interno que fueron recomendadas.

**15. ACCIONISTAS**

Movimiento neto se revela en la nota 5.

**C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

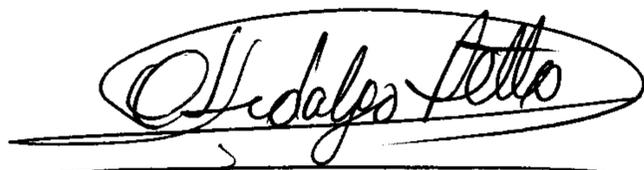
---

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

He examinado el Balance General de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, al 31 de Diciembre de 1997, el Estado de Resultados, el Estado del Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluyó aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**, al 31 de Diciembre de 1997, el resultado de sus operaciones y sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



**C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO**  
SC-RNAE N° 038  
RNC N° 9104

Guayaquil, Marzo 15 de 1999