

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

70769

**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 1999, 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 1999, 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, Abril 16 del 2000

INMOBILIARIA MIRIL S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>Notas</u>	(Suces en Miles)
<u>ACTIVO</u>		
<u>CORRIENTE</u>		
Caja y Bancos		274.731
Cuentas por Cobrar	2	3.622.262

TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3.896.993
Propiedad	3	17.050.136
Otros Activos		775

TOTAL ACTIVO		20.947.904
		=====

VEANSE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA MIRIL S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>Notas</u>	(Suces en Miles)
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>CORRIENTE</u>		
Cuentas por Pagar	4	8.667.704
15% Participación Trabajadores		1.547
		8.669.251
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	5	90.000
Reserva Legal	6	1.342
Reserva Facultativa		12.077
Reserva por Revalorización Patrimonio		11.878.736
Utilidad del Ejercicio		296.498
		12.278.653
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		20.947.904

VEANSE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA MIRIL S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>(Notas)</u>	(Suces en Miles)
<u>INGRESOS</u>		
Ventas		2.659.751
<u>GASTOS</u>		
Gastos de Administración y Ventas		-744.263
Gastos Financieros		-93.587
Otros Ingresos (Egresos)		-1.523.320
TOTAL GASTOS		2.361.170
Participación Trabajadores		298.581
15% Participación Trabajadores	7	-1.548
Utilidad Antes Impuesto Renta		297.033
Impuesto Renta	8	-535
Utilidad Despúes Impuesto Renta		296.498
		=====

VEANSE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA MIRIL S.A.
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Suces en Miles)

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio y Final del Año	90.000 =====
---------------------------------	-----------------

RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO

Saldo al Inicio del Año	5.972.480
Incremento	5.906.256 -----
Saldo al Final del Año	11.878.736 =====

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio del Año	855
Incremento	487 -----
Saldo al Final del Año	1.342 =====

UTILIDADES ACUMULADAS

Reserva Facultativa	12.077
Utilidad del Ejercicio	296.498 -----
TOTAL	308.575 =====

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	12.278.653 =====
--	----------------------------

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	(Suces en Miles)
UTILIDAD NETA	296.498
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones	618.655
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-2.296.317
Pagos Anticipados	5.812
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	3.803.572
TOTAL AJUSTES	2.131.722
EFFECTIVO NETO PARA OPERACIONES	2.428.220
Disminución Deuda Corto Plazo	-1.731.875
Disminución Deuda Largo Plazo	-591.915
Incremento Neto en el Efectivo	104.430
Efectivo al Inicio del Año	170.301
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	274.731

INMOBILIARIA MIRIL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

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 1999, 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 1999 fue de S/. 20.051.

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. El costo y la reexpresión son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del 5% para Edificios e Instalaciones.

(Suces en Miles)

2. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	3.620.262
Otros	2.000
TOTAL	3.622.262

3. PROPIEDAD

	Saldo al 31/12/98	Incremento	Saldo al 31/12/99
Terreno	152.525	80.838	233.363
Edificio	12.349.837	6.545.414	18.895.251
Suman	12.502.362	6.626.252	19.128.614
(-) Depreciación Acumulada	740.990	1.337.488	2.078.478
NETO	11.761.372	5.288.764	17.050.136

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

4. CUENTAS POR PAGAR

Anticipo Clientes	803.119
Accionistas	7.793.871
Otros	70.714
TOTAL	8.667.704

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

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1999, el Capital Social de la compañía esta compuesto por 9.000 acciones ordinarias con su valor nominal de S/. 10.000 cada una.

6. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital social pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

7. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

De acuerdo con las regulaciones existentes en las Leyes Laborales de la República del Ecuador, la compañía debe distribuir a sus trabajadores el 15% de la utilidad calculada antes del impuesto a la renta.

8. IMPUESTO A LA RENTA

Las autoridades fiscales han revisado las declaraciones del impuesto a la renta que ha presentado la compañía hasta el año terminado el 31 de Diciembre de 1998.

9. 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 53% como índice para efectos de la Reexpresión Monetaria.

10. RELACIONADAS

La compañía no tiene transacciones con compañías relacionadas.

11. 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.

12. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

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

13. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

14. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

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

15. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

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

16. ACCIONISTAS

Movimiento neto se revela en la nota 4.