

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

Auditor Independiente tef: 691156 - 239877

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

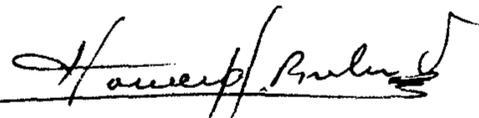
A los Accionistas y la Junta de Directorio
ABDECOL S.A.
Ciudad.

Estimados señores

Hemos Auditado el Balance General adjunto de ABDECOL S.A. al 31 de Diciembre de 1999 y los correspondientes Estados de Resultados de Cambios, el Patrimonio de los Accionistas y el flujo de Caja por el año terminado en esa fecha. Dichos Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra Responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basados en nuestra Auditoria.

Nuestra Auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas. Dichas normas requieren que una Auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una Auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye tambien la evaluación de los principios de la contabilidad y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideremos que nuestra Auditoria prevee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ABDECOL S.A. al 31 de Diciembre de 1999, el resultado de sus operaciones y los flujos de Caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, modificados en ciertos aspectos por Normas y Prácticas contables establecidas o Autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR INDEPENDIENTE
SC-RNAE-2 REG.Nº. 283

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

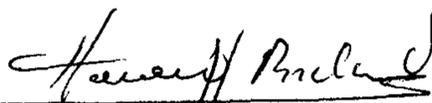
Auditor Independiente tef: 691156 - 239877

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Mi examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto, y en adición para cumplir con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la Compañía **ABDECOL S.A.** Como agente de Retención, percepción y otras obligaciones como sujeto pasivo de obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo a normas de Auditoria Generalmente Aceptadas que incluyó, sobre la base de pruebas selectivas, el examen de las evidencias se obtuvo una seguridad razonable que la Compañía **ABDECOL S.A.** ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Interno en lo referente a sus obligaciones tributarias al 31 de Diciembre de 1999.

Son registros contables de la Compañía las declaraciones del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado IVA, Retenciones en la Fuente y sus pagos y créditos son saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, Los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Independiente
SC-RNAE-2 REG. N° 283

A B D E C O L S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA BANCOS	334,344,963	
IMPUESTOS RETENIDOS	22,443,521	
IVA RETENIDO	22,176,000	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		378,964,484
ACTIVOS FIJO		
TERRENOS	945,379,788	
OBRAS DE CONSTRUCCION	1,177,352,462	
INSTALACIONES	3,815,179,057	
BODEGAS	1,014,510,968	
DEPREC. ACUM. POR REVAL. DE A.FIJO	<u>-788,228,703</u>	
TOTAL ACTIVO FIJO		6,164,193,572
CARGOS DIFERIDOS		
GASTOS DE CONSTITUCION	3,602,290	
AMORTIZACION ACUMULADA	<u>-2,161,373</u>	
OTROS		1,440,917
		804,628,000
ACTIVO NO CORRIENTE		
PERDIDA POR DIF. DE CAMBIO		3,559,616,583
TOTAL DEL ACTIVO		10,908,843,556
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS POR PAGAR	204,927,000	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	2,581,246	
RETENCIONES EN LA FUENTE	2,965,631	
IVA POR PAGAR	31,680,000	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		242,153,877
PASIVO NO CORRIENTE		
OBLIGACIONES POR PAGAR	6,984,877,833	
DEPOSITOS EN GARANTIA	537,820,670	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		7,522,698,503
PATRIMONIO		
CAPITAL PAGADO	5,000,000	
RESERVA LEGAL	5,465,420	
RESERVA FACULTATIVA	49,188,783	
RESERV. POR REVALORIZ. DE PATRIMONIO	3,069,709,913	
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO	<u>14,627,060</u>	
TOTAL DEL PATRIMONIO		3,143,991,176
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10,908,843,556

A B D E C O L S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DÍCIEMBRE DE 1999

INGRESOS		SUCRES
INGRESOS DE OPERACIÓN		
ARRENDAMIENTOS	1,646,528,000	
TOTAL INGRESOS		1,646,528,000
EGRESOS		
GASTOS DEOPERACION		
GASTOS DE ADMINISTRACION	950,966,014	
PERDIDA POR DIF. DE CAMBIO	<u>680,566,783</u>	
TOTAL EGRESOS		1,631,532,797
OTROS INGRESOS		
OTROS INGRESOS FINANCIEROS		2,213,103
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO		17,208,306
15% IMPUESTO A LA RENTA		2,581,246
UTILIDAD NETA		14,627,060



A B D E C O L S. A.
ESTADO DE EVOLUCION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO	1998	1999	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	270,801,830	378,964,484	108,162,654
ACTIVO FIJO	3,704,077,937	6,164,193,572	2,460,115,635
ACTIVO NO CORRIENTE	1,412,663	4,365,685,500	4,364,272,837
SUMAN	3,976,292,430	10,908,843,556	6,932,551,126
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	135,651,463	242,153,877	106,502,414
PASIVO LARGO PLAZO	-	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	2,584,045,711	7,522,698,503	4,938,652,792
PATRIMINIO NETO	1,256,595,256	3,143,991,176	1,887,395,920
SUMAN	3,976,292,430	10,908,843,556	6,932,551,126

A B D E C O L S. A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	CAPITAL	FACULTATIVO	RESERV.LEGAL	RES.X.REV.PATRI	UTILIDADES	TOTAL
SALDO AL 31 DICIEMBRE DE 1998	5,000,000	20,450,978	2,272,331	1,186,941,053	-	1,224,664,362
MOVIMIENTO AÑO 1999	-	28737805	3,193,089	1,872,768,860	14,627,060	1,919,326,814
SALDO AL 31 DICIEMBRE DE 1999	5,000,000	49,188,783	5,465,420	3,069,709,913	14,627,060	3,143,991,176

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

Auditor Independiente tef: 691156 - 239877

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

1.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, en el año 1997, y su actividad principal es el Arrendamiento y Administración de Bienes Inmuebles.

BASE DE PRESENTACION.- Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas y Practicas contables establecidas o Autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de Contabilidad Generalmente aceptados en que no contemplan los ajustes 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 fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales. Los rubros que conforman el Estado de resultado están presentados a sus costos históricos.

CORRECCION MONETARIA.- El Balance General al 31 de Diciembre de 1999, incluye los ajustes por corrección monetaria de las partidas no Monetarias, como sigue:

INVERSIONES TEMPORALES.- En base a la variación del índice establecido por el Servicio de Rentas Internas SRI.

PATRIMONIO.- Los saldos iniciales y los movimientos que no aplican transferencias entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice establecido por el Servicio de Rentas Internas SRI. El valor del ajuste se registró con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

REXPRESION MONETARIA.- Esta cuenta registra la contrapartida de los ajustes de Activos y Pasivos no Monetarios y del Patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión. El saldo deudor o acreedor de esta cuenta es transferida a la cuenta Reserva por revalorización del Patrimonio.

PROPIEDADES.- Están registrados al costo reexpresado. El costo de las propiedades son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada. del 10 % para Muebles y Enseres, 5% para Edificios y 10 % para Equipos de Oficinas.

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /
Auditor Independiente tel: 691156 - 239877

2.- CAJA Y BANCOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 ES COMO SIGUE:

BANCOS EN M/E	17.835,72	S/. 326'161.812
BANCOS EN M/N		8'183.151
TOTAL		----- 334'344.963

EL SALDO DE ESTA CUENTA, ES EL RESULTADO DE LAS CONCILIACIONES QUE SE HACEN MENSUALMENTE, POR LO TANTO SUS RESULTADOS DE FIN DE AÑO SON LOS CORRECTOS.

3.- IMPUESTOS RETENIDOS

RETENCIONES EN LA FUENTE	S/. 22'443.521
IVA RETENIDO	S/. 22'176.000

SON VALORES A FAVOR DE LA COMPAÑÍA POR LAS RETENCIONES REALIZADAS POR TERCEROS, LOS MISMOS QUE SERVIRAN PARA NETEAR CON LOS SALDOS A FAVOR DE LAS INSTITUCIONES ACREEDORAS.

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

Auditor Independiente tef: 691156 - 239877

4.- ACTIVOS FIJOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 EL DETALLE DE LAS PROPIEDADES ES COMO SIGUE:

NO DEPRECIABLES

TERRENO S/. 945'379.788

DEPRECIABLES

OBRAS DE CONSTRUCCION S/. 1.177'352.462

INSTALACIONES S/. 3.815'179.057

BODEGAS S/. 1.014'510.968

SUMAN: S/. 6.007'042.482

(-) DEPRECIACION ACUMULADA S/. 788'228.703

TOTAL ACTIVO FIJO S/. 6.164'193.572

ESTOS VALORES ESTAN CONTABILIZADOS AL COSTO HISTORICO Y SE AJUSTAN DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN NUESTRO CODIGO TRIBUTARIO VIGENTE, EN CONSECUENCIA SE HA UTILIZADO EL INDICE DE CORRECCION MONETARIA QUE PARA EL PRESENTE EJERCICIO ES DEL 53%.

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

Auditor Independiente telf 691156 - 239877

5.- ACTIVO NO CORRIENTE

CARGOS DIFERIDOS

GASTOS DE CONSTITUCIÓN		S/. 3'602.290
OTROS GASTOS	\$ 44.000	S/. 804'628.000
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA		S/. 2'161.373
PERDIDA DIFERIDA POR DIFRENC. DE CAMBIOS		S/.3.559'616.583

EN ESTAS SUBCUENTAS, SE CONTABILIZAN LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN, LOS MISMOS QUE SE VIENEN AMORTIZANDO EN EL TIEMPO QUE ESTIPULA LA LEY, TAMBIEN EXISTEN OTROS GASTOS QUE POR SU NATURALEZA SE LOS VIENE AMORTIZANDO PARA NO AFECTAR LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO, COMO POR EJEMPLO LAS PERDIDAS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO, DEBIDO LOS PRESTAMOS BANCARIOS, ESTE PROCEDIMIENTO ES APLICABLE DE ACUERDO AL REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

Auditor Independiente tel: 691156 - 239877

6.- CUENTAS POR PAGAR

PARTICULARES

M/E	\$ 10.400	S/. 190'184.800	
M/N		S/. 14'742.200	S/. 204'927.000

IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR S/. 2'581.246

RETENCIONES EN LA FUENTE S/. 2'965.631

IVA POR PAGAR S/. 31'680.000

COMO SE PUEDE OBSERVAR, EL RUBRO DE MAYOR VOLUMEN ES LA SUBCUENTA PARTICULARES, PERTO ESTE VALOR ES TEMPORAL YA QUE SON SALDOS REALIZABLES A CORTO PLAZO Y SE LOS VIENE ACTUALIZANDO DE MANERA CONTINUA Y VIGENTE, Y TIENEN CAPACIDAD DE PAGO

7.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

OBLIGACIONES POR PAGAR	\$ 381.958,65	S/. 6.984'877.833
------------------------	---------------	-------------------

DEPOSITOS EN GARANTIA	\$ 29.410	S/. 537'820.670
-----------------------	-----------	-----------------

LAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO, SE DEBEN A LOS PRESTAMOS CONTRAIDOS A INSTITUCIONES FINANCIERAS EN MONEDA EXTRANJERA, DOLARES DE NORTE AMERICA, LOS MISMOS QUE SE VIENEN ACTUALIZANDO DE ACUERDO A SU VENCIMIENTO DE MANERA CONTINUA

LOS DEPOSITOS EN GARANTIA, CORRESPONDE A LOS ARRENDATARIOS DE ACUERDO A LA VIGENCIA DEL CONTRATO, ESTE EL PRINCIPAL GIRO DEL NEGOCIO

HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

Auditor Independiente tef: 691156 - 239877

8.- PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999, EL CAPITAL SOCIAL CONSISTE EN UNA SOLA PARTICIPACIÓN

CIRILIO S.A.	S/. 5'000.000
--------------	---------------

ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE ESTE SALDO DEBE SER INCREMENTADO DE ACUERDO A LO EXIGIDO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS CUYO PLAZO ES HASTA FIN DE AÑO, CON UN TOPE DE S/. 20'000.000 POR LO TANTO EL AUMENTO DE CAPITAL DEBE SER DE S/. 15'000.000

RESERVAS LEGALES Y OTRAS RESERVAS

LA COMPAÑIA CUMPLE CON LA OBLIGATORIEDAD DE ESTABLECER LA RESERVA LEGAL, EN LOS CASOS QUE HA EXISTIDO UTILIDAD, AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 EL SALDO ES DE S/. 5'465.420

TAMBIEN SE HA CONSTITUIDO UNA RESERVA FACULTATIVA POR LA CANTIDAD DE S/. 49'188.783

LA CUENTA RESERVA POR REVALORIZACION DE PATRIMONIO PRESENTA UN SALDO POR LA CANTIDAD DE S/. 3.069'709.913 LA MISMA QUE EN EL PRESENTE AÑO SE INCREMENTO EN S/. 1.872'768.860 POR CONCEPTO DE LA REEXPRESIÓN MONETARIA REALIZADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999. SEGÚN SU INDICE QUE PARA EL PRESENTE EJERCICIO ES DE 53% Y FUERON APLICADOS A LOS ACTIVOS NO MONETARIOS, PASIVOS Y PATRIMONIOS NO MONETARIOS, PRESENTANDO DE ESTA MANERA SALDOS REALES.

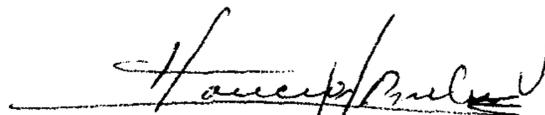
HOMERO BARZOLA VIVAS / / /

Auditor Independiente tef: 691156 - 239877

LA UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO ES POR LA CANTIDAD DE S/. 17'208.306
CORRESPONDIENDO PAGAR AL FISCO POR IMPUESTO A LA RENTA LA CANTIDAD DE S/. 2'581.246
QUE PARA EL AÑO 1999 FUE DEL 15% .

A LA TERMINACION DE ESTE TRABAJO, EN LA AUDITORIA NO ACONTECIO NINGUN HECHO QUE
HICIERA CAMBIAR LOS RESULTADOS OBTENDIDOS.

ATENTAMENTE,


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Independiente
SC-RNAE-2 REG. N° 283